

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

**Estados financieros intermedios condensados consolidados al  
31 de marzo de 2023 y por los períodos de nueve y tres meses  
finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa.**

# Información Legal

**Denominación:** Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

**Ejercicio económico nro.:** 90, iniciado el 1° de julio de 2022

**Domicilio legal:** Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

**Actividad principal:** Explotación agropecuaria e inmobiliaria

**Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:** 19 de febrero de 1937

**Última modificación del estatuto:** Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 29 de octubre de 2018 inscripta en la Inspección General de Justicia con fecha 08 de enero de 2019 bajo el Número 541 del Libro 93 T- de Sociedades por Acciones.

**Fecha de vencimiento del estatuto o Contrato Social:** 6 de junio de 2082

**Número de inscripción en la Inspección General de Justicia:** 26, folio 2, libro 45, Sociedades por Acciones.

**Capital:** 592.172.576 acciones

**Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de \$):** 593

**Grupo de control:** Eduardo S. Elsztain en forma directa y a través de Inversiones Financieras del Sur S.A., Agroinvestment S.A. y Consultores Venture Capital Uruguay S.A.

**Domicilios legales:** Bolívar 108, piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (Eduardo S. Elsztain) - Ruta 8, km 17.500, Edificio Zonamérica 1, Of.106, Montevideo, República Oriental del Uruguay (IFISA) - Cambará 1620, Piso 2, oficina 202, Carrasco, 11000 Montevideo, República Oriental del Uruguay (Agroinvestment S.A.).

**Actividad principal:** Inversoras

**Participación directa e indirecta del Grupo de control sobre el capital:** 223.591.918 acciones

**Porcentaje de votos del Grupo de control (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio neto:** 39,00% (\*)

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)	Suscrito, emitido e integrado (millones de \$)
Ordinarias escriturales de valor nominal \$ 1 cada una y con derecho a un voto por acción	593.354.866 (**)	593

(\*) Para el cálculo se sustrajeron las acciones propias en cartera.

(\*\*) Sociedad no adherida al Régimen Estatutario Optativo de Oferta Pública de adquisición obligatoria.

# Índice

Glosario de términos	1
Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados	2
Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados	3
Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados	4
Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados	6
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados:	
Nota 1 - Información general y del negocio del Grupo	7
Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas	7
Nota 3 - Estacionalidad de las operaciones	8
Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones	9
Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable	11
Nota 6 - Información por segmentos	11
Nota 7 - Participación en asociadas y negocios conjuntos	16
Nota 8 - Propiedades de inversión	17
Nota 9 - Propiedades, planta y equipo	18
Nota 10 - Propiedades para la venta	19
Nota 11 - Activos intangibles	19
Nota 12 - Derechos de uso de activos	19
Nota 13 - Activos biológicos	20
Nota 14 - Inventarios	21
Nota 15 - Instrumentos financieros por categoría	21
Nota 16 - Créditos por ventas y otros créditos	23
Nota 17 - Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo	24
Nota 18 - Deudas comerciales y otras deudas	25
Nota 19 - Provisiones	25
Nota 20 - Préstamos	26
Nota 21 - Impuestos	29
Nota 22 - Ingresos	31
Nota 23 - Costos	31
Nota 24 - Gastos por naturaleza	32
Nota 25 - Otros resultados operativos, netos	32
Nota 26 - Resultados financieros, netos	33
Nota 27 - Transacciones con partes relacionadas	33
Nota 28 - Resolución General N° 622 de la CNV	34
Nota 29 - Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	35
Nota 30 - Activos y pasivos en moneda extranjera	36
Nota 31 - Otros hechos relevantes del período	37
Nota 32 - Hechos posteriores	39

## Glosario de términos

Las siguientes no son definiciones técnicas, pero ayudan al lector a comprender algunos términos empleados en la redacción de las notas a los estados financieros del Grupo.

<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BCRA	Banco Central de la República Argentina
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
Brasilagro	Brasilagro-Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas
CAMSA	Consultores Assets Management S.A.
CNV	Comisión Nacional de Valores
Condor	Condor Hospitality Trust Inc.
Cresud, la Sociedad o la Compañía	Cresud S.A.C.I.F. y A.
Estados Financieros	Estados financieros intermedios condensados consolidados
Estados Financieros anuales	Estados financieros consolidados al 30 de junio de 2022
FPC	Fondo de promoción colectivo
GCDI	GCDI S.A.
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IFISA	Inversiones Financieras del Sur S.A.
IPC	Índice de precios al consumidor
IRSA	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
IRSA CP	IRSA Propiedades Comerciales S.A.
LRSA	La Rural S.A.
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF o IFRS	Normas Internacionales de Información Financiera
NIS	Nuevo Shekel Israelí
Quality	Quality Invest S.A.
RECPAM	Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022

(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	<u>31.03.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	8	479.055	526.710
Propiedades, planta y equipo	9	111.176	103.508
Propiedades para la venta	10	5.316	5.296
Activos intangibles	11	7.712	7.458
Grupo de activos destinados para la venta		2.526	-
Derechos de uso de activos	12	15.679	11.836
Activos biológicos	13	8.000	10.572
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	31.458	31.207
Activos por impuesto diferido	21	1.002	113
Créditos por impuesto a las ganancias		14	42
Activos restringidos	15	805	812
Créditos por ventas y otros créditos	16	17.430	25.764
Inversiones en activos financieros	15	1.394	1.503
Instrumentos financieros derivados	15	219	113
<b>Total del activo no corriente</b>		<u><b>681.786</b></u>	<u><b>724.934</b></u>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	10	103	336
Activos biológicos	13	25.661	16.044
Inventarios	14	20.220	23.374
Créditos por impuesto a las ganancias		696	98
Créditos por ventas y otros créditos	16	60.253	58.024
Inversiones en activos financieros	15	24.878	33.229
Instrumentos financieros derivados	15	3.508	4.877
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	30.609	60.802
<b>Total del activo corriente</b>		<u><b>165.928</b></u>	<u><b>196.784</b></u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<u><b>847.714</b></u>	<u><b>921.718</b></u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		160.329	143.342
Interés no controlante		215.343	216.807
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<u><b>375.672</b></u>	<u><b>360.149</b></u>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos	20	122.538	80.401
Pasivos por impuesto diferido	21	179.935	202.461
Deudas comerciales y otras deudas	18	8.084	8.008
Provisiones	19	4.798	890
Instrumentos financieros derivados	15	424	218
Pasivos por arrendamiento		14.423	12.294
Remuneraciones y cargas sociales		290	268
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<u><b>330.492</b></u>	<u><b>304.540</b></u>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	18	47.483	53.855
Préstamos	20	82.869	165.920
Provisiones	19	703	364
Remuneraciones y cargas sociales		3.874	4.302
Impuesto a las ganancias a pagar		1.835	26.868
Pasivos por arrendamiento		4.683	3.985
Instrumentos financieros derivados	15	103	1.735
<b>Total del pasivo corriente</b>		<u><b>141.550</b></u>	<u><b>257.029</b></u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<u><b>472.042</b></u>	<u><b>561.569</b></u>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<u><b>847.714</b></u>	<u><b>921.718</b></u>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Financieros.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Carlos Brondo  
Contador Público (UNCUYO)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain  
Vicepresidente II

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022

(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Ingresos	22	110.484	116.602	28.334	31.374
Costos	23	(65.610)	(82.472)	(17.283)	(21.832)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	13	(670)	27.443	2.366	16.306
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha		(412)	(2.605)	(968)	(1.602)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>43.792</b>	<b>58.968</b>	<b>12.449</b>	<b>24.246</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		(34.790)	(20.219)	371	(74.652)
Resultado por venta de campos		688	9.565	-	25
Gastos generales y de administración	24	(12.200)	(10.732)	(4.119)	(3.000)
Gastos de comercialización	24	(8.062)	(9.114)	(2.796)	(2.450)
Otros resultados operativos, netos	25	(5.175)	(3.061)	(2.494)	(5.129)
Honorarios por gerenciamiento		(2.333)	(4.678)	(845)	1.193
<b>(Pérdida)/ Ganancia operativa</b>		<b>(18.080)</b>	<b>20.729</b>	<b>2.566</b>	<b>(59.767)</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7	562	(1.079)	(426)	(1.226)
<b>(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>(17.518)</b>	<b>19.650</b>	<b>2.140</b>	<b>(60.993)</b>
Ingresos financieros	26	1.627	1.338	290	593
Costos financieros	26	(22.393)	(21.196)	(8.066)	(6.087)
Otros resultados financieros	26	20.853	52.032	11.438	17.566
RECPAM	26	16.354	2.300	2.070	2.647
<b>Resultados financieros, netos</b>	26	<b>16.441</b>	<b>34.474</b>	<b>5.732</b>	<b>14.719</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>(1.077)</b>	<b>54.124</b>	<b>7.872</b>	<b>(46.274)</b>
Impuesto a las ganancias	21	37.408	10.550	5.043	20.768
<b>Resultado del período</b>		<b>36.331</b>	<b>64.674</b>	<b>12.915</b>	<b>(25.506)</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>					
<b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>					
Diferencia de conversión y otros resultados integrales (i)		1.006	(33.135)	4.562	(4.566)
Superávit por revaluación		429	-	48	-
<b>Total de otros resultados integrales del período</b>		<b>1.435</b>	<b>(33.135)</b>	<b>4.610</b>	<b>(4.566)</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>		<b>37.766</b>	<b>31.539</b>	<b>17.525</b>	<b>(30.072)</b>
<b>Resultado del período atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		20.487	40.026	7.615	(10.262)
Interés no controlante		15.844	24.648	5.300	(15.244)
<b>Total resultado integral atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		21.239	26.522	9.449	(12.191)
Interés no controlante		16.527	5.017	8.076	(17.881)
<b>Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción (ii):</b>					
Básico		35,14	67,84	13,06	(17,39)
Diluido		29,44	57,59	10,94	(17,39)

(i) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias.

(ii) El resultado por acción básico ha sido calculado utilizando 582.566.310 acciones al 31.03.23 y 589.608.950 al 31.03.22. En caso de haber utilizado 582.566.310 acciones al 31.03.22 para el cálculo, el resultado por acción sería de \$ 68,66. El resultado por acción diluido ha sido calculado utilizando 696.040.524 acciones al 31.03.23 y 694.868.474 al 31.03.22. En caso de haber utilizado 696.040.524 acciones al 31.03.22 para el cálculo, el resultado por acción sería de \$ 57,51. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Financieros.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17  
Carlos Brondo  
Contador Público (UNCUYO)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 391 Fº 078

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain  
Vicepresidente II

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023

(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima emisión por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Otras reservas (iv)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera										
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>590</b>	<b>2</b>	<b>43.823</b>	<b>4.184</b>	<b>54.373</b>	<b>396</b>	<b>2.000</b>	<b>1.120</b>	<b>36.854</b>	<b>143.342</b>	<b>216.807</b>	<b>360.149</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	20.487	20.487	15.844	36.331
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	752	-	752	683	1.435
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>752</b>	<b>20.487</b>	<b>21.239</b>	<b>16.527</b>	<b>37.766</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	2.240	37.154	(39.394)	-	-	-
Recompra de acciones propias (iii)	(18)	18	-	-	-	-	-	(5.010)	-	(5.010)	(424)	(5.434)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	4	-	78	-	82	127	209
Ejercicio de warrants (ii)	1	-	2	(57)	448	-	-	-	-	394	9	403
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	5.712	-	5.712	(7.631)	(1.919)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.399)	(5.399)	(10.072)	(15.471)
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23	23
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	(31)	-	(31)	(23)	(54)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2023</b>	<b>573</b>	<b>20</b>	<b>43.825</b>	<b>4.127</b>	<b>54.821</b>	<b>400</b>	<b>4.240</b>	<b>39.775</b>	<b>12.548</b>	<b>160.329</b>	<b>215.343</b>	<b>375.672</b>

(i) Incluye \$ 1 de Ajuste integral de acciones propias en cartera al 31 de marzo de 2023. Ver Nota 19 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.

(ii) Al 31 de marzo de 2023, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 88.324.971, equivalentes a la misma cantidad de acciones. Ver Nota 31 a los presentes estados financieros.

(iii) Corresponde al plan de recompra aprobado por el directorio con fecha 11 de noviembre de 2022.

(iv) La composición de otras reservas del Grupo al 31 de marzo de 2023 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva por conversión	Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad	Reserva especial	Otras reservas (*)	Total otras reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>(635)</b>	<b>2.154</b>	<b>427</b>	<b>-</b>	<b>(826)</b>	<b>1.120</b>
Otros resultados integrales del período	-	303	-	-	449	752
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	<b>-</b>	<b>303</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>449</b>	<b>752</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	37.154	-	37.154
Recompra de acciones propias	(5.010)	-	-	-	-	(5.010)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	5.712	5.712
Reserva por pago basados en acciones	-	-	-	-	78	78
Otros cambios en el patrimonio neto	-	39	-	-	(70)	(31)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2023</b>	<b>(5.645)</b>	<b>2.496</b>	<b>427</b>	<b>37.154</b>	<b>5.343</b>	<b>39.775</b>

(\*) Incluye superávit por revaluación.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Financieros.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17  
Carlos Brondo  
Contador Público (UNCUYO)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 391 Fº 078

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain  
Vicepresidente II

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2022

(Importes expresados en millones, menos que se indique lo contrario)

	Capital social												
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera	Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima emisión por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva especial RG 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>590</b>	<b>2</b>	<b>43.823</b>	<b>4.209</b>	<b>54.204</b>	<b>388</b>	<b>2.000</b>	<b>3.299</b>	<b>11.692</b>	<b>(27.549)</b>	<b>92.658</b>	<b>209.761</b>	<b>302.419</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.026	40.026	24.648	64.674
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.504)	-	(13.504)	(19.631)	(33.135)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13.504)</b>	<b>40.026</b>	<b>26.522</b>	<b>5.017</b>	<b>31.539</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	(6.376)	-	6.376	-	-	-
Ejercicio de warrants (iii)	-	-	-	(14)	96	-	-	-	-	-	82	12	94
Recompra de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31)	(31)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	8	-	-	29	-	37	-	37
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	3.244	-	3.244	-	3.244
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.280)	(6.280)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	3.077	(84)	(6.339)	(3.346)	33	(3.313)
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53	53
<b>Saldos al 31 de marzo de 2022</b>	<b>590</b>	<b>2</b>	<b>43.823</b>	<b>4.195</b>	<b>54.300</b>	<b>396</b>	<b>2.000</b>	<b>-</b>	<b>1.377</b>	<b>12.514</b>	<b>119.197</b>	<b>208.565</b>	<b>327.762</b>

(i) Incluye \$ 2 de Ajuste integral de acciones propias en cartera al 31 de marzo de 2022. Ver Nota 19 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2021.  
(ii) La composición de otras reservas del Grupo al 31 de marzo de 2022 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva por conversión	Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad	Otras reservas (*)	Total otras reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>(644)</b>	<b>16.936</b>	<b>427</b>	<b>(5.027)</b>	<b>11.692</b>
Otros resultados integrales del período	-	(13.506)	-	2	(13.504)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	<b>-</b>	<b>(13.506)</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>(13.504)</b>
Cambios en interés no controlante	-	-	-	3.244	3.244
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	29	29
Otros cambios en el patrimonio neto	-	(2)	-	(82)	(84)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2022</b>	<b>(644)</b>	<b>3.428</b>	<b>427</b>	<b>(1.834)</b>	<b>1.377</b>

(\*) Incluye superávit por revaluación.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Financieros.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17  
Carlos Brondo  
Contador Público (UNCUYO)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 391 Fº 078

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elstain  
Vicepresidente II

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022

(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2022</u>
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	17	8.479	20.792
Impuesto a las ganancias pagado		(1.997)	(427)
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas</b>		<u>6.482</u>	<u>20.365</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Aportes de capital en negocios conjuntos y asociadas		(20)	(1.152)
Cobro por venta de activos intangibles		-	276
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión		(2.097)	(4.631)
Cobros por venta de propiedades de inversión		18.271	25.126
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(10.291)	(5.030)
Adquisición de activos intangibles		(198)	(98)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		9.201	10
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		448	6.245
Cobro por préstamos otorgados		443	789
Adquisición de inversiones en activos financieros		(22.988)	(25.163)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		24.877	30.463
Intereses cobrados de activos financieros		93	88
Dividendos cobrados de activos financieros		-	153
Préstamos otorgados a vinculadas		(83)	-
Pagos netos de instrumentos financieros derivados		465	(290)
Anticipos para compras de propiedades de inversión		(1.690)	(4.574)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión</b>		<u>16.431</u>	<u>22.212</u>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		59.706	40.577
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(82.797)	(58.917)
Obtención/ (Cancelación) neta de préstamos de corto plazo		8.333	(7.990)
Intereses pagados		(21.424)	(24.844)
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		(9)	-
Recompra de obligaciones negociables		(733)	(3.775)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		-	90
Recompra de acciones propias		(5.434)	(31)
Dividendos pagados		(11.602)	-
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias		-	(9.054)
Ejercicio de warrants		403	90
Cancelación de arrendamientos financieros		(305)	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>		<u>(53.862)</u>	<u>(63.854)</u>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<u>(30.949)</u>	<u>(21.277)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	15	60.802	78.621
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		2.770	(482)
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(2.014)	(13.778)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	<b>15</b>	<u><u>30.609</u></u>	<u><u>43.084</u></u>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Financieros.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17  
Carlos Brondo  
Contador Público (UNCUYO)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 391 Fº 078

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain  
Vicepresidente II

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados**

(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

### **1. Información general y del negocio del Grupo**

Cresud fue constituida en 1936 como subsidiaria de Credit Foncier, una empresa belga dedicada al negocio de préstamos rurales y urbanos en la Argentina. Cresud fue constituida para administrar la cartera de bienes inmuebles ejecutados por Credit Foncier. Credit Foncier se liquidó en 1959 y como parte de dicha liquidación, las acciones de Cresud se distribuyeron entre los accionistas de Credit Foncier. A partir de la década del 60 y del 70, Cresud se dedicó con exclusividad a la actividad agropecuaria.

En 2002, Cresud adquirió una participación del 19,85% en IRSA, una empresa inmobiliaria relacionada con ciertos accionistas de Cresud. En 2009, Cresud aumentó su participación accionaria en IRSA al 55,64% e IRSA se convirtió en la principal subsidiaria directa de Cresud.

Cresud y sus subsidiarias en adelante se denominan conjuntamente el Grupo.

Los principales accionistas de la Sociedad son Inversiones Financieras del Sur S.A. y Agroinvestment S.A. y Consultores Venture Capital Uruguay S.A., en forma conjunta. Las mismas, son sociedades constituidas y domiciliadas en la República Oriental del Uruguay, cuyo beneficiario final es Eduardo S. Elsztain.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 10 de mayo de 2023.

Al 31 de marzo de 2023, el Grupo opera en dos líneas de negocios importantes: (i) negocio agropecuario y (ii) negocio de propiedades urbanas e inversiones.

### **2. Resumen de las políticas contables significativas**

#### **2.1. Bases de preparación**

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales del Grupo al 30 de junio de 2022 preparados de acuerdo con las NIIF. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye la existencia de una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice por el período de nueve meses al 31 de marzo de 2023 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 31 de marzo 2023</u> <u>(nueve meses)</u> 74%
-----------------------------	---

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 31 de marzo de 2023 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

## **2.2 Políticas contables**

Las políticas contables adoptadas en la presentación de los presentes estados financieros son consistentes con las utilizadas en la preparación de los Estados Financieros anuales, descriptas en Nota 2 a los mismos, excepto por lo mencionado en las notas 2.3 y 2.4.

Ver Nota 6 a los estados financieros intermedios condensados separados.

## **2.3 Información comparativa**

Los saldos al 30 de junio de 2022 y 31 de marzo de 2022 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29, ver Nota 2.1. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período.

## **2.4 Estimaciones contables**

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia del Grupo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. En la preparación de estos estados financieros, los juicios significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por el Grupo en la preparación de los Estados Financieros consolidados anuales, descriptas en la Nota 3 a los mismos.

## **3. Estacionalidad de las operaciones**

### **Negocio agropecuario**

Algunos de los negocios del Grupo están más afectados por la estacionalidad que otros. Las operaciones del negocio agropecuario del Grupo están sujetas a estacionalidad. Las cosechas y ventas de granos en Argentina generalmente se producen en el caso del maíz y la soja a partir de marzo, del trigo a partir de octubre, y del girasol a partir de diciembre de cada año. En Brasil, la cosecha y venta de soja se produce a partir de febrero, y en el caso del maíz, las condiciones climáticas permiten dos campañas de maíz y, por lo tanto, la cosecha se produce entre marzo y julio. En Bolivia, las condiciones climáticas también permiten dos campañas de soja, maíz y sorgo y, por lo tanto, estos cultivos se cosechan en julio y mayo; mientras que el trigo se cosecha durante agosto y septiembre, respectivamente. En el caso de la caña de azúcar, la cosecha y posterior venta se efectúa entre abril y noviembre de cada año. Otros segmentos del negocio agropecuario como la hacienda tienden a ser más estables. Sin embargo, la producción de carne es generalmente mayor durante el segundo trimestre, cuando las condiciones son más favorables. En consecuencia, pueden existir variaciones significativas en los resultados del negocio agropecuario en cada uno de los trimestres.

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **Negocio de propiedades urbanas e inversiones**

Las operaciones de los centros comerciales del Grupo están sujetas a estacionalidad, lo cual afecta el nivel de ventas de los locatarios. Durante el período de verano en Argentina (meses de enero y febrero), los locatarios de los centros comerciales tienen los niveles más bajos de ventas, en comparación con el período de vacaciones de invierno (mes de julio) y el período de las fiestas de Navidad y Año Nuevo celebradas en diciembre, donde los locatarios de los centros comerciales tienden a tener sus picos de ventas. Las tiendas de vestimenta generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño, lo cual genera un efecto positivo en las ventas de los centros comerciales. Los descuentos en las ventas al final de cada temporada también impactan en el negocio. En consecuencia, para las operaciones de los centros comerciales, generalmente se espera un mayor nivel de actividad en el período comprendido entre los meses de julio y diciembre que entre enero y junio.

## **4. Adquisiciones y disposiciones**

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 se encuentran descritas en Nota 4 a los Estados Financieros anuales a dicha fecha.

## **Negocio agropecuario**

### **Compra de campo “Panamby” (Brasil)**

El 12 de septiembre de 2022 BrasilAgro adquirió un campo agrícola ubicado en el municipio de Querência, estado de Mato Grosso, Brasil. La propiedad cuenta con una superficie cultivable de 5.400 hectáreas (10.800 hectáreas de superficie total), de las cuales el 80% son aptas para segunda cosecha. El valor de adquisición es de BRL 285,6 millones (equivalente a 302 sacas de soja por hectárea productiva a la fecha de la transacción), abonándose en dos cuotas, un pago inicial de BRL 140 millones a la firma del contrato y una segunda cuota de BRL 145,6 millones que se pagará el 21 de agosto de 2023.

### **Venta de fracción de campo “Moroti” (Paraguay)**

El 6 de octubre de 2022, BrasilAgro concretó la venta de una fracción de 863 hectáreas (498 hectáreas productivas) del campo “Moroti” localizado en el Estado de Boquerón, Paraguay. El valor de venta fue de USD 1,5 millones y el comprador realizó un pago inicial de USD 748,5 mil. El saldo remanente se pagará en tres cuotas iguales anuales. Esta fracción del campo estaba valuada en los libros en BRL 853 mil. Luego de esta operación, queda en manos de BrasilAgro un remanente de 58.722 hectáreas de este campo.

### **Venta de fracción de campo “Rio do Meio” (Brasil)**

El 8 de noviembre de 2022, BrasilAgro vendió una fracción de 1.965 hectáreas (1.423 hectáreas productivas) del campo “Rio do Meio” ubicado en Correntina, Estado de Bahía, Brasil, que fue adquirido en enero de 2020. El monto de la operación fue fijado en 291 sacas de soja por hectárea productiva, equivalentes a BRL 62,4 millones a la fecha de la transacción. El comprador realizó un pago inicial de BRL 17,7 millones. El contrato establece un cronograma para la transferencia de propiedad y los ingresos se reconocen en cuatro etapas. La primera se completó el 14 de noviembre de 2022 y se reconoció un ingreso de BRL 20 millones. Las demás fases están programadas para julio de cada año hasta 2025. Esta fracción de campo estaba valuado en los libros en BRL 17,8 millones. Luego de esta operación, queda en manos de BrasilAgro un remanente de 5.750 hectáreas de dicho establecimiento.

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **Venta de campo “Araucaria” (Brasil)**

En marzo de 2023, Brasilagro celebró dos contratos de venta del saldo remanente de 5.517 hectáreas (4.011 hectáreas productivas) de su establecimiento Araucaria, ubicado en el municipio de Mineiros, Estado de Goiás, Brasil.

La primera transacción se realizó el 28 de marzo de 2023 vendiéndose 5.185 hectáreas (3.796 hectáreas productivas) a un valor de 790 sacas de soja por hectárea productiva, equivalentes a BRL 409,3 a la fecha de la transacción. Los montos se pagarán en 7 cuotas, la primera y segunda cuota el 15 de mayo y el 16 de agosto de 2023 y las demás están previstas para el 1 de marzo de cada año hasta el 2028. El contrato prevé la transferencia de dominio dentro de los 30 días siguientes al pago total de la primera cuota, por lo que al 31 de marzo de 2023 no se reconoció ningún ingreso por la venta.

La segunda transacción se realizó el 29 de marzo de 2023, en la que se vendieron 332 hectáreas (215 hectáreas útiles) por un valor de 297 sacas de soja por hectárea productiva, equivalentes a BRL 8,5 a la fecha de la transacción. Los montos se pagarán en 5 cuotas, la primera el 15 de mayo de 2023 y las demás están previstas para el 30 de marzo de cada año hasta el 2027. El contrato prevé la transferencia de la propiedad luego del pago total de la primera cuota y es por ello que al 31 de marzo de 2023, no se reconocieron ingresos por la venta.

La propiedad fue reclasificada al rubro “Grupo de activos destinados para la venta”.

Esta superficie remanente del campo Araucaria estaba valuada en los libros en BRL 59,0 millones.

## **Negocio de propiedades urbanas e inversiones**

### **Venta pisos Catalinas**

Con fecha 17 de agosto la Sociedad ha vendido y transferido un piso (2°) de la torre “261 Della Paolera” ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie locativa total de aproximadamente 1.184 metros cuadrados y 8 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de USD 12,6 millones, los cuales fueron abonados en su totalidad.

El 28 de febrero de 2023 se firmó la escritura por la venta de 2 pisos por un total de 2.394 metros cuadrados, 18 unidades de cocheras y 4 unidades complementarias del mencionado edificio. El precio de la transacción fue de USD 22,5 millones, los cuales fueron abonados en su totalidad.

El 28 de marzo de 2023 se firmó la escritura por la venta de 5 pisos por un total de 5.922 metros cuadrados, 49 unidades de cocheras y 10 unidades complementarias del mismo edificio. El precio de la transacción fue de USD 58,7 millones, los cuales fueron abonados en su totalidad.

### **Permuta Córdoba**

El 18 de agosto de 2022, se realizó la transferencia de dominio a título de permuta del Inmueble “Lote 16” ubicado en la provincia de Córdoba, cuyo compromiso se había celebrado el 17 de mayo de 2016. El precio de la transacción fue de USD 2 millones, y a cambio, el cliente asume el compromiso y la obligación de transferir bajo el régimen de propiedad horizontal, bienes inmuebles futuros que serán unidades funcionales (departamentos) y unidades complementarias (bauleras), cuya construcción y terminación será a su exclusivo cargo.

### **Zetol - Venta de Terreno y participación en el Fideicomiso Boating**

El 23 de noviembre Zetol le vendió al Fideicomiso Boating el inmueble padrón 46.931 ubicado en la Ciudad de la Costa, departamento de Canelones, a un precio de USD 8 millones. La forma de pago fue USD 6 millones en unidades y USD 2 millones quedan como saldo a cobrar.

Las unidades fueron entregadas a la familia Maneiro como cancelación parcial de la deuda que Liveck mantiene con ellos por la compra de las acciones de Zetol S.A..

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

Posteriormente ese día se realizó un acuerdo de novación ente Zetol y el Fideicomiso, sustituyendo el crédito a cobrar de USD 2 MM que poseía Zetol por la venta de la parcela convirtiéndose en fideicomitente y beneficiario del fideicomiso que llevara a cabo el desarrollo inmobiliario. Zetol posee así el derecho a recibir el producido neto resultante de la comercialización de unidades, equivalente a un total de 791,7 m2. En dicho contrato se ha establecido un valor mínimo a cobrar.

## **Compra de inmueble Paseo Colón**

IRSA compró por subasta pública del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante "GCABA") un inmueble ubicado en Avenida Paseo Colón 245 y 12 cocheras ubicadas en Avenida Paseo Colón 275. La propiedad, con potencial de usos mixtos, cuenta con 13 pisos de oficinas en una superficie cubierta de aproximadamente 13.700 m2 y un subsuelo con cocheras. El precio de compra fue de ARS 1.435 millones, el cual fue abonado en su totalidad. El 7 de marzo de 2023 el inmueble fue adjudicado.

A la fecha de presentación de los estados financieros, se encuentra pendiente la firma de la escritura traslativa de dominio. En forma simultánea a la escritura, la Sociedad está obligada a suscribir un contrato de comodato con el GCABA manteniendo este último la tenencia del inmueble a título gratuito por un plazo de 18 meses (con la opción de requerir continuar en el uso del inmueble por 6 meses adicionales con contrato de locación), de acuerdo con las condiciones pactadas en la subasta.

A la fecha de presentación de los estados financieros, y dado que el inmueble no se ha escriturado, el importe pagado se encuentra imputado en el rubro "Adelantos a proveedores".

## **5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable**

Los presentes estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 5 a los estados financieros anuales. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Grupo desde el cierre del ejercicio.

Desde el 30 de junio de 2022 y hasta la fecha de los presentes estados financieros, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado).

## **6. Información por segmentos**

Tal como se explica en Nota 6 a los Estados Financieros anuales, el Grupo reporta la información por segmentos desde la perspectiva de productos y servicios: (i) negocio agropecuario y (ii) negocio de propiedades urbanas e inversiones.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos del Grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales, por los períodos finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022:

## Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el período finalizado el 31 de marzo de 2023:

	31.03.2023						
	Negocio Agropecuario (I)	Negocio propiedades urbanas e inversiones (II)	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (i)	Ajustes (ii)	Eliminaciones inter- segmentos y activos / pasivos no reportables (iii)	Total estados de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	57.147	43.529	100.676	(252)	10.599	(539)	110.484
Costos	(47.130)	(7.806)	(54.936)	119	(10.793)	-	(65.610)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(843)	-	(843)	-	-	173	(670)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(412)	-	(412)	-	-	-	(412)
<b>Ganancia/ (pérdida) bruta</b>	<b>8.762</b>	<b>35.723</b>	<b>44.485</b>	<b>(133)</b>	<b>(194)</b>	<b>(366)</b>	<b>43.792</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(74)	(35.591)	(35.665)	875	-	-	(34.790)
Resultado por venta de campos	688	-	688	-	-	-	688
Gastos generales y de administración	(4.776)	(7.568)	(12.344)	37	-	107	(12.200)
Gastos de comercialización	(5.435)	(2.933)	(8.368)	16	-	290	(8.062)
Otros resultados operativos, netos	(418)	(4.812)	(5.230)	(19)	99	(25)	(5.175)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(2.333)	-	(2.333)
<b>Pérdida operativa</b>	<b>(1.253)</b>	<b>(15.181)</b>	<b>(16.434)</b>	<b>776</b>	<b>(2.428)</b>	<b>6</b>	<b>(18.080)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(816)	1.925	1.109	(545)	-	(2)	562
<b>Pérdida del segmento</b>	<b>(2.069)</b>	<b>(13.256)</b>	<b>(15.325)</b>	<b>231</b>	<b>(2.428)</b>	<b>4</b>	<b>(17.518)</b>
Activos reportables	178.756	514.406	693.162	(3.119)	-	157.671	847.714
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	(472.042)	(472.042)
<b>Activos reportables, netos</b>	<b>178.756</b>	<b>514.406</b>	<b>693.162</b>	<b>(3.119)</b>	<b>-</b>	<b>(314.371)</b>	<b>375.672</b>

## Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el período finalizado el 31 de marzo de 2022:

	31.03.2022						
	Negocio Agropecuario (I)	Negocio propiedades urbanas e inversiones (II)	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (I)	Ajustes (ii)	Eliminaciones inter- segmentos y activos / pasivos no reportables (iii)	Total estados de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	77.725	31.939	109.664	(325)	8.093	(830)	116.602
Costos	(67.206)	(6.981)	(74.187)	123	(8.406)	(2)	(82.472)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	27.043	-	27.043	-	-	400	27.443
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(2.605)	-	(2.605)	-	-	-	(2.605)
<b>Ganancia/ (pérdida) bruta</b>	<b>34.957</b>	<b>24.958</b>	<b>59.915</b>	<b>(202)</b>	<b>(313)</b>	<b>(432)</b>	<b>58.968</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	844	(23.330)	(22.486)	2.267	-	-	(20.219)
Resultado por venta de campo	9.565	-	9.565	-	-	-	9.565
Gastos generales y de administración	(4.387)	(6.508)	(10.895)	18	-	145	(10.732)
Gastos de comercialización	(6.748)	(2.751)	(9.499)	(2)	-	387	(9.114)
Otros resultados operativos, netos	(2.923)	(198)	(3.121)	-	80	(20)	(3.061)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(4.678)	-	(4.678)
<b>Ganancia/ (pérdida) operativa</b>	<b>31.308</b>	<b>(7.829)</b>	<b>23.479</b>	<b>2.081</b>	<b>(4.911)</b>	<b>80</b>	<b>20.729</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	459	(145)	314	(1.393)	-	-	(1.079)
<b>Ganancia/ (pérdida) del segmento</b>	<b>31.767</b>	<b>(7.974)</b>	<b>23.793</b>	<b>688</b>	<b>(4.911)</b>	<b>80</b>	<b>19.650</b>
Activos reportables	167.458	535.504	702.962	(3.308)	-	180.228	879.882
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	(552.115)	(552.115)
<b>Activos reportables, netos</b>	<b>167.458</b>	<b>535.504</b>	<b>702.962</b>	<b>(3.308)</b>	<b>-</b>	<b>(371.887)</b>	<b>327.767</b>

(i) Representa el valor patrimonial proporcional de aquellos negocios conjuntos que fueron consolidados proporcionalmente a fines de la información por segmentos.

(ii) Incluye un resultado bruto de \$ (194) y \$ (313) correspondiente a Expensas y FPC, al 31 de marzo de 2023 y 2022, respectivamente y \$ 2.333 y \$ 4.678 a Honorarios por gerenciamiento, al 31 de marzo de 2023 y 2022, respectivamente.

(iii) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, derechos de uso y activos intangibles excepto por derecho a recibir futuras unidades en permuta.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(l) Línea de negocios agropecuarios:

Las siguientes tablas presentan los segmentos incluidos en la línea de negocio agropecuario:

	31.03.2023				Total Negocio agropecuario
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	
Ingresos	39.836	-	-	17.311	57.147
Costos	(36.119)	(52)	-	(10.959)	(47.130)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(843)	-	-	-	(843)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(412)	-	-	-	(412)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>2.462</b>	<b>(52)</b>	<b>-</b>	<b>6.352</b>	<b>8.762</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(74)	-	-	(74)
Resultado por venta de campos	-	688	-	-	688
Gastos generales y de administración	(2.509)	(8)	(862)	(1.397)	(4.776)
Gastos de comercialización	(3.873)	(5)	-	(1.557)	(5.435)
Otros resultados operativos, netos	93	(888)	-	377	(418)
<b>(Pérdida) / ganancia operativa</b>	<b>(3.827)</b>	<b>(339)</b>	<b>(862)</b>	<b>3.775</b>	<b>(1.253)</b>
Resultado por participación en asociadas	(207)	-	-	(609)	(816)
<b>(Pérdida) / ganancia del segmento</b>	<b>(4.034)</b>	<b>(339)</b>	<b>(862)</b>	<b>3.166</b>	<b>(2.069)</b>
Propiedades de inversión	-	24.752	-	-	24.752
Propiedades, planta y equipo	94.234	480	-	821	95.535
Participación en asociadas	1.342	-	-	831	2.173
Otros activos reportables	42.643	2.526	-	11.127	56.296
<b>Activos reportables</b>	<b>138.219</b>	<b>27.758</b>	<b>-</b>	<b>12.779</b>	<b>178.756</b>

	31.03.2022				Total Negocio agropecuario
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	
Ingresos	60.478	-	-	17.247	77.725
Costos	(54.973)	(69)	-	(12.164)	(67.206)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	27.043	-	-	-	27.043
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(2.605)	-	-	-	(2.605)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>29.943</b>	<b>(69)</b>	<b>-</b>	<b>5.083</b>	<b>34.957</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	844	-	-	844
Resultado por venta de campos	-	9.565	-	-	9.565
Gastos generales y de administración	(2.645)	(10)	(948)	(784)	(4.387)
Gastos de comercialización	(5.156)	(319)	-	(1.273)	(6.748)
Otros resultados operativos, netos	(3.458)	194	-	341	(2.923)
<b>Ganancia / (pérdida) operativa</b>	<b>18.684</b>	<b>10.205</b>	<b>(948)</b>	<b>3.367</b>	<b>31.308</b>
Resultado por participación en asociadas	289	-	-	170	459
<b>Ganancia / (pérdida) del segmento</b>	<b>18.973</b>	<b>10.205</b>	<b>(948)</b>	<b>3.537</b>	<b>31.767</b>
Propiedades de inversión	-	23.053	-	-	23.053
Propiedades, planta y equipo	79.877	480	-	364	80.721
Participación en asociadas	1.840	-	-	1.557	3.397
Otros activos reportables	51.561	-	-	8.726	60.287
<b>Activos reportables</b>	<b>133.278</b>	<b>23.533</b>	<b>-</b>	<b>10.647</b>	<b>167.458</b>

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(II) Línea de negocio de propiedades urbanas e inversiones:

Las siguientes tablas presentan los segmentos incluidos en el negocio de propiedades urbanas e inversiones:

	31.03.2023					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	28.073	2.908	2.750	9.249	549	43.529
Costos	(1.937)	(241)	(748)	(4.435)	(445)	(7.806)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>26.136</b>	<b>2.667</b>	<b>2.002</b>	<b>4.814</b>	<b>104</b>	<b>35.723</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (i)	(10.518)	(4.720)	(20.268)	-	(85)	(35.591)
Gastos generales y de administración	(3.686)	(478)	(1.362)	(1.401)	(641)	(7.568)
Gastos de comercialización	(1.351)	(57)	(850)	(611)	(64)	(2.933)
Otros resultados operativos, netos	(239)	(39)	(572)	(114)	(3.848)	(4.812)
<b>Ganancia / (Pérdida) operativa</b>	<b>10.342</b>	<b>(2.627)</b>	<b>(21.050)</b>	<b>2.688</b>	<b>(4.534)</b>	<b>(15.181)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	1.925	1.925
<b>Ganancia / (Pérdida) del segmento</b>	<b>10.342</b>	<b>(2.627)</b>	<b>(21.050)</b>	<b>2.688</b>	<b>(2.609)</b>	<b>(13.256)</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	149.733	97.469	222.110	-	655	469.967
Propiedades, planta y equipo	382	2.882	4.148	7.521	714	15.647
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	21.976	21.976
Otros activos reportables	323	277	5.602	135	479	6.816
<b>Activos reportables</b>	<b>150.438</b>	<b>100.628</b>	<b>231.860</b>	<b>7.656</b>	<b>23.824</b>	<b>514.406</b>

(i) Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una pérdida de \$ 35.591 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:

- (a) resultado neto positivo de \$ 9.551 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación;
- (b) impacto positivo de \$ 56.335 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;
- (c) un aumento de 140 puntos básicos en la tasa de descuento, originado principalmente por una suba del componente riesgo país de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó una disminución en el valor de los centros comerciales de \$ 10.210 millones;
- (d) Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales \$ 66.852 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda;
- (e) El valor de nuestros edificios de oficinas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales disminuyó un 12,15% durante el período de nueve meses al 31 de marzo de 2023 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas del período.

	31.03.2022					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	21.517	4.194	603	5.494	131	31.939
Costos	(2.045)	(343)	(742)	(3.099)	(752)	(6.981)
<b>Ganancia / (Pérdida) bruta</b>	<b>19.472</b>	<b>3.851</b>	<b>(139)</b>	<b>2.395</b>	<b>(621)</b>	<b>24.958</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(18.932)	(25.698)	21.120	-	180	(23.330)
Gastos generales y de administración	(3.442)	(1.042)	(688)	(950)	(386)	(6.508)
Gastos de comercialización	(1.140)	(212)	(909)	(435)	(55)	(2.751)
Otros resultados operativos, netos	(243)	(78)	(16)	(20)	159	(198)
<b>(Pérdida) / ganancia operativa</b>	<b>(4.285)</b>	<b>(23.179)</b>	<b>19.368</b>	<b>990</b>	<b>(723)</b>	<b>(7.829)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	(145)	(145)
<b>(Pérdida) / ganancia del segmento</b>	<b>(4.285)</b>	<b>(23.179)</b>	<b>19.368</b>	<b>990</b>	<b>(868)</b>	<b>(7.974)</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	138.858	142.985	206.027	-	834	488.704
Propiedades, planta y equipo	466	11.735	-	7.606	1.710	21.517
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	19.243	19.243
Otros activos reportables	322	278	4.852	100	488	6.040
<b>Activos reportables</b>	<b>139.646</b>	<b>154.998</b>	<b>210.879</b>	<b>7.706</b>	<b>22.275</b>	<b>535.504</b>

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	31.03.2023	30.06.2022
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>31.193</b>	<b>37.085</b>
Emisiones de capital y aportes	44	2.672
Participación en los resultados	562	(340)
Otros resultados integrales	91	(1.125)
Dividendos	(448)	(6.400)
Participación en otros cambios del patrimonio	-	(491)
Reclasificación instrumentos financieros	-	(258)
Otros	16	50
<b>Cierre del período / ejercicio (i)</b>	<b>31.458</b>	<b>31.193</b>

(i) Al 30 de junio de 2022 incluye \$(14) en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (Nota 19).

A continuación, se detalla información adicional sobre las inversiones del Grupo en asociadas y negocios conjuntos:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	31.03.2023	30.06.2022	31.03.2023	30.06.2022	31.03.2023	31.03.2022
New Lipstick	49,96%	49,96%	244	249	(6)	231
BHSA	29,91%	29,91%	18.294	16.833	1.461	(161)
GCDI (Ex TGLT)	27,82%	27,82%	1.266	1.416	(150)	(709)
Quality	50,00%	50,00%	6.105	6.719	(658)	(1.395)
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	1.042	423	627	61
Cresca S.A.	50,00%	50,00%	65	51	-	(2)
Otras asociadas y negocios conjuntos	-	-	4.442	5.502	(712)	1.031
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>			<b>31.458</b>	<b>31.193</b>	<b>562</b>	<b>(944)</b>

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	N/A	-	(*) (2)	(*) (43)
BHSA	Argentina	Financiera	448.689.072	(**) 1.500	(**) 4.885	(**) 59.312
GCDI (Ex TGLT)	Argentina	Inmobiliaria	257.330.595	915	(2.458)	4.590
Quality	Argentina	Inmobiliaria	101.126.564	2.843	(1.317)	11.943
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	1	598	1.516

(\*) Importes expresados en dólares bajo USGAAP.

(\*\*) Datos al 31 de marzo de 2023 de acuerdo a NIIF.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	31.03.2023		30.06.2022	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
<b>Valor razonable al inicio del período/ ejercicio</b>	<b>379.132</b>	<b>147.578</b>	<b>289.993</b>	<b>255.781</b>
Altas	738	1.348	12.815	3.574
Bajas	(18.334)	-	(50.709)	-
Traslados	2.138	719	103.637	(110.256)
Cambios en el valor razonable	(25.152)	(9.638)	30.419	(1.538)
Altas de costos iniciales de arrendamiento	12	27	40	33
Amortización de costos iniciales de arrendamiento (i)	(13)	(11)	(63)	(16)
Diferencia de conversión	511	-	(7.000)	-
<b>Valor razonable al cierre del período/ ejercicio</b>	<b>339.032</b>	<b>140.023</b>	<b>379.132</b>	<b>147.578</b>

(i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado dentro de las líneas "Costos", en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24).

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo:

	31.03.2023	30.06.2022
Arrendamientos de tierras de cultivos	24.752	23.812
Propiedades en alquiler	101.352	121.560
Centros comerciales	148.629	156.994
Reserva de tierra	203.643	222.850
Propiedades en desarrollo	679	1.494
<b>Total</b>	<b>479.055</b>	<b>526.710</b>

Los siguientes montos han sido reconocidos en el estado de resultados y otros resultados integrales:

	31.03.2023	31.03.2022
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	43.247	35.023
Gastos operativos directos	(14.087)	(12.491)
Gastos de desarrollos / Recupero	(152)	(386)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	(44.557)	(29.821)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	9.767	9.602

(i) Al 31 de marzo de 2023 corresponden \$ 360 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((\$ 47) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, \$ 407 por la venta de pisos del Edificio Catalinas) y \$ 9.407 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 92 por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, \$ 9.315 por la venta de pisos del Edificio Catalinas). Al 31 de marzo de 2022 corresponden (\$ 5.205) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((\$ 178) por la venta de Casona Hudson, (\$ 39) por la venta del Terreno Merlo, (\$ 43) por la venta del Terreno Mariano Acosta, (\$ 186) por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498 y (\$ 4.759) por la venta de pisos del Edificio Catalinas) y \$ 14.807 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 208 por la venta de Casona Hudson, \$ 184 por la venta del Terreno Merlo, \$ 174 por la venta del Terreno Mariano Acosta, \$ 382 por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498 y \$ 13.859 por la venta de pisos del Edificio Catalinas).

Las técnicas de valuación se encuentran descriptas en Nota 9 a los Estados Financieros anuales. No hubo cambios en dichas técnicas.

### **Costa Urbana –ex Solares de Santa María– Costanera Sur, Ciudad de Buenos Aires (IRSA)**

Con fecha 21 de diciembre de 2021, se publicó la Ley en la cual la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprueba la Normativa para el desarrollo del predio de aproximadamente 70 hectáreas, propiedad de la Sociedad desde 1997, anteriormente conocido como "Solares de Santa María" y ubicado frente al Río de la Plata en la Costanera Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al sudeste de Puerto Madero. La ley publicada otorga Nueva Norma, designada: "U73 - Parque público y Urbanización Costa Urbana", que posibilita la combinación de usos diversos como viviendas, oficinas, comercios, servicios, espacios públicos, educación y entretenimiento.

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de aproximadamente 895.000 m<sup>2</sup>, lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

## Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

IRSA destinará el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos y aportará tres parcelas adicionales, dos para el Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible (FODUS) y uno para el Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al cual también aportará la suma de USD 2 millones en efectivo y la cantidad de 3.000.000 de bonos soberanos (AL35).

Asimismo, la Sociedad se encargará de las obras de infraestructura y vialidades en el predio y realizará las obras de espacio público aportando hasta un total de USD 40 millones junto con el mantenimiento de los espacios públicos cedidos por 10 años o hasta completar la suma adicional de USD 10 millones.

“Costa Urbana” cambiará la fisonomía de la Ciudad de Buenos Aires, dando vida a una zona no desarrollada y se emplazará en un predio excepcional por su dimensión, ubicación y conectividad, brindando a la Ciudad la posibilidad de expandirse y recuperar el acceso a la costa del Río de la Plata con zonas de paseo, esparcimiento, espacios verdes, parques públicos y usos mixtos.

El 29 de octubre de 2021 se notificó a la compañía la demanda de amparo iniciada en relación al predio, en la que se planteó que existieron nulidades que afectaron el proceso de aprobación del Convenio Urbanístico (CU). Con posterioridad se amplió la demanda, impugnándose además cuestiones propuestas en el CU. La Compañía procedió a contestar demanda el 12 de noviembre de 2021 solicitando el rechazo de la misma y el 10 de marzo de 2022 el juzgado dictó sentencia haciendo parcialmente lugar al amparo, lo que fue apelado por la Sociedad y el GCBA. El 6 de marzo de 2023 la Cámara en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo - Sala IV resolvió revocar la sentencia de primera instancia, y en consecuencia rechazar la demanda. Dado que dicha sentencia no fue recurrida, el caso ha concluido y a la fecha, la Sociedad no tiene ningún proceso judicial en curso vinculado con el proyecto Costa Urbana.

### 9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Establecimientos agropecuarios	Planta productora	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros	31.03.2023	30.06.2022
Costos	83.380	6.562	29.900	8.456	4.530	132.828	538.894
Depreciación acumulada	(7.497)	(3.760)	(7.996)	(7.633)	(2.434)	(29.320)	(424.325)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>75.883</b>	<b>2.802</b>	<b>21.904</b>	<b>823</b>	<b>2.096</b>	<b>103.508</b>	<b>114.569</b>
Altas	14.068	582	978	212	543	16.383	7.005
Bajas	(66)	(417)	(2.770)	-	(8)	(3.261)	(3.077)
Diferencias de conversión	1.659	65	35	(1)	48	1.806	(17.169)
Transferencias	(2.171)	268	(2.594)	15	-	(4.482)	6.158
Depreciación (i)	(739)	(637)	(777)	(282)	(343)	(2.778)	(3.978)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>88.634</b>	<b>2.663</b>	<b>16.776</b>	<b>767</b>	<b>2.336</b>	<b>111.176</b>	<b>103.508</b>
Costos	96.870	7.060	25.549	8.682	5.113	143.274	132.828
Depreciación acumulada	(8.236)	(4.397)	(8.773)	(7.915)	(2.777)	(32.098)	(29.320)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>88.634</b>	<b>2.663</b>	<b>16.776</b>	<b>767</b>	<b>2.336</b>	<b>111.176</b>	<b>103.508</b>

(i) Al 31 de marzo de 2023 el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea "Costos" por \$ 646, "Gastos generales y de administración" por \$ 362 y "gastos de comercialización" por \$ 32, en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24), \$ 1.738 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	31.03.2023	30.06.2022
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>348</b>	<b>2.834</b>	<b>2.450</b>	<b>5.632</b>	<b>5.021</b>
Altas	-	111	116	227	883
Diferencia de conversión	-	(63)	-	(63)	(272)
Bajas	(4)	(345)	(28)	(377)	-
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>344</b>	<b>2.537</b>	<b>2.538</b>	<b>5.419</b>	<b>5.632</b>
No corriente				5.316	5.296
Corriente				103	336
<b>Total</b>				<b>5.419</b>	<b>5.632</b>

## 11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Contratos y otros	31.03.2023	30.06.2022
Costos	1.054	3.105	7.625	11.784	12.238
Amortización acumulada	-	(2.581)	(1.745)	(4.326)	(3.701)
<b>Valor al inicio del período / ejercicio</b>	<b>1.054</b>	<b>524</b>	<b>5.880</b>	<b>7.458</b>	<b>8.537</b>
Altas	-	197	405	602	268
Bajas	-	-	-	-	(831)
Previsiones	-	-	-	-	(70)
Transferencias	-	2	-	2	-
Diferencias de conversión	2	2	-	4	(51)
Amortizaciones (i)	-	(306)	(48)	(354)	(395)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>1.056</b>	<b>419</b>	<b>6.237</b>	<b>7.712</b>	<b>7.458</b>
Costos	1.056	3.306	8.030	12.392	11.784
Amortización acumulada	-	(2.887)	(1.793)	(4.680)	(4.326)
<b>Valor al cierre del período / ejercicio</b>	<b>1.056</b>	<b>419</b>	<b>6.237</b>	<b>7.712</b>	<b>7.458</b>

(i) Al 31 de marzo de 2023, el cargo por amortización ha sido imputado \$ 207 dentro de "Costos", \$ 146 en "Gastos generales y de administración" y \$1 en "gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24).

## 12. Derechos de uso de activos

La composición de los derechos de uso de activos del Grupo al 31 de marzo de 2023 y al 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	31.03.2023	30.06.2022
Establecimientos agropecuarios	12.781	9.403
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	383	30
Maquinarias y equipamientos	155	134
Otros	2.360	2.269
<b>Total derechos de uso de activos</b>	<b>15.679</b>	<b>11.836</b>
No corriente	15.679	11.836
<b>Total</b>	<b>15.679</b>	<b>11.836</b>

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A continuación, se detalla el cargo por depreciaciones de los derechos de uso de activos:

	31.03.2023	31.03.2022
Establecimientos agropecuarios	2.721	1.896
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	1	1
Otros	233	233
<b>Total depreciación de derechos de uso de activos (i)</b>	<b>2.955</b>	<b>2.130</b>

(i) Al 31 de marzo de 2023, el cargo por depreciación ha sido imputado \$ 143 dentro de "Costos", \$ 26 en "Gastos generales y de administración", y \$ 12 en "gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24), \$ 2.774 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos.

## 13. Activos biológicos

La evolución en los activos biológicos del Grupo y su asignación a los distintos niveles de jerarquía de valor razonable para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Sementera de granos		Sementera de caña de azúcar	Hacienda de rodeo (i)	Otras haciendas (i)	Otros	31.03.2023	30.06.2022
	Nivel 1	Nivel 3	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 2			
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>3.227</b>	<b>4.450</b>	<b>7.156</b>	<b>11.467</b>	<b>206</b>	<b>110</b>	<b>26.616</b>	<b>28.460</b>
Compras	-	-	-	776	10	-	786	3.029
Traslados	(451)	451	-	-	-	-	-	-
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos	-	3.124	(371)	(3.388)	(74)	-	(709)	31.990
Cosechas	-	(32.288)	(7.931)	-	-	-	(40.219)	(81.156)
Ventas	-	-	-	(2.870)	(3)	-	(2.873)	(5.385)
Consumos	-	-	-	(15)	(1)	(21)	(37)	(45)
Costos incurridos durante el período	12.337	27.028	6.951	3.266	-	-	49.582	53.539
Diferencia de conversión	1.117	(608)	42	(36)	-	-	515	(3.816)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>16.230</b>	<b>2.157</b>	<b>5.847</b>	<b>9.200</b>	<b>138</b>	<b>89</b>	<b>33.661</b>	<b>26.616</b>
No corriente (Producción)	-	-	-	7.808	103	89	8.000	10.572
Corriente (Consumible)	16.230	2.157	5.847	1.392	35	-	25.661	16.044
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>16.230</b>	<b>2.157</b>	<b>5.847</b>	<b>9.200</b>	<b>138</b>	<b>89</b>	<b>33.661</b>	<b>26.616</b>

(i) Los activos biológicos con un ciclo de producción mayor a un año (es decir, hacienda) generaron un resultado por "Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos" que asciende a \$ (3.462) y \$ (482), por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, respectivamente; (\$ 2.183) y \$ 465 se atribuyen a cambios en el precio, y (\$ 1.279) y (\$ 947) se atribuyen a cambios físicos generados por el resultado por producción, respectivamente.

Durante el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023 se produjeron transferencias por \$ 451 entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los activos biológicos del Grupo ni reclasificaciones entre categorías de los mismos.

El valor razonable menos los costos de venta de los productos agrícolas al momento de la cosecha (los cuales han sido cosechados durante el período / ejercicio) ascienden a \$ 36.732 y \$ 66.668 por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, respectivamente.

Ver Información sobre los procesos de valoración utilizados por la entidad en Nota 14 de los Estados Financieros anuales.

Al 31 de marzo de 2023 el máximo y mejor uso de los activos biológicos no difiere en forma significativa de su utilización presente.

Al 31 de marzo de 2023 y 2022 los costos de producción activados fueron:

	31.03.2023	31.03.2022
Insumos, labores y arrendamientos	38.531	37.437
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	1.696	1.669
Amortizaciones y depreciaciones	4.512	3.820
Honorarios y retribuciones por servicios	89	110
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	269	278
Impuestos, tasas y contribuciones	57	96
Alquileres y expensas	14	16
Fletes	292	190
Viáticos, movilidad y librería	217	196
Otros gastos	3.904	2.114
	<b>49.581</b>	<b>45.926</b>

Véase nuestro informe de fecha 10/05/2023  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 14. Inventarios

La composición de los inventarios del Grupo al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	31.03.2023	30.06.2022
Granos	8.855	10.758
Materiales e insumos	11.231	12.512
<b>Inventarios agropecuarios</b>	<b>20.086</b>	<b>23.270</b>
Suministro para hoteles	134	104
<b>Total inventarios</b>	<b>20.220</b>	<b>23.374</b>

## 15. Instrumentos financieros por categoría

### *Determinación del valor razonable*

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 16 de los Estados Financieros consolidados anuales.

Los activos y pasivos financieros a 31 de marzo de 2023 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
	Nivel 1	Nivel 2				
<b>31 de marzo de 2023</b>						
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 16)	53.966	7.229	-	61.195	17.849	79.044
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	3.260	-	3.260	-	3.260
- Bonos	-	5.316	-	5.316	-	5.316
- Fondos comunes de inversión	-	16.627	-	16.627	-	16.627
- Otras	603	466	-	1.069	-	1.069
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	111	-	111	-	111
- Contratos de futuros sobre commodities	-	722	-	722	-	722
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	861	-	861	-	861
- Contratos de futuros de moneda extranjera	-	466	-	466	-	466
- Otros	-	1.567	-	1.567	-	1.567
Activos restringidos (i)	805	-	-	805	-	805
Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo descubiertos bancarios):						
- Efectivo en caja y bancos	5.038	-	-	5.038	-	5.038
- Inversiones a corto plazo	-	25.571	-	25.571	-	25.571
<b>Total de activo</b>	<b>60.412</b>	<b>62.196</b>	<b>-</b>	<b>122.608</b>	<b>17.849</b>	<b>140.457</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
	Nivel 1	Nivel 2				
<b>31 de marzo de 2023</b>						
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	36.410	-	-	36.410	19.157	55.567
Préstamos (Nota 20)	205.407	-	-	205.407	-	205.407
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	15	-	15	-	15
- Contratos de futuros sobre commodities	1	170	-	171	-	171
- Contratos de opciones en moneda extranjera	-	7	-	7	-	7
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	51	-	51	-	51
- Swaps	-	283	-	283	-	283
<b>Total de pasivo</b>	<b>241.818</b>	<b>526</b>	<b>-</b>	<b>242.344</b>	<b>19.157</b>	<b>261.501</b>

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Los activos y pasivos financieros a 30 de junio de 2022 eran los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
<b>30 de junio de 2022</b>						
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 16)	59.406	7.600	-	67.006	18.569	85.575
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	2.693	-	2.693	-	2.693
- Bonos	-	3.081	-	3.081	-	3.081
- Fondos comunes de inversión	-	28.089	-	28.089	-	28.089
- Otras	198	671	-	869	-	869
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	529	-	529	-	529
- Contratos de futuros sobre commodities	-	3.879	-	3.879	-	3.879
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	122	-	122	-	122
- Contratos de futuros de moneda extranjera	-	460	-	460	-	460
Activos restringidos (i)	812	-	-	812	-	812
- Efectivo en caja y bancos	31.806	-	-	31.806	-	31.806
- Inversiones a corto plazo	-	28.996	-	28.996	-	28.996
<b>Total de activo</b>	<b>92.222</b>	<b>76.120</b>	<b>-</b>	<b>168.342</b>	<b>18.569</b>	<b>186.911</b>

  

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
<b>30 de junio de 2022</b>						
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	43.285	-	-	43.285	18.578	61.863
Préstamos (Nota 20)	246.321	-	-	246.321	-	246.321
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	309	179	488	-	488
- Contratos de futuros sobre commodities	5	838	-	843	-	843
- Contratos de opciones en moneda extranjera	-	284	-	284	-	284
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	242	-	242	-	242
- Swaps	-	68	28	96	-	96
<b>Total de pasivo</b>	<b>289.611</b>	<b>1.741</b>	<b>207</b>	<b>291.559</b>	<b>18.578</b>	<b>310.137</b>

(i) Corresponden a depósitos en garantía y fideicomisos.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable, excepto por los préstamos (Nota 20). El valor razonable de las deudas se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo.

Los modelos de valuación utilizados por el Grupo para la medición de los instrumentos de Nivel 2 no varían de los utilizados al 30 de junio de 2022.

Al 31 de marzo de 2023 no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del grupo.

El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de Nivel 2, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla. Cuando no haya precios con cotización disponible en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos.

Descripción	Modelo / Método de precio	Parámetros	Jerarquía valor razonable	Rango
Instrumentos financieros derivados – Swaps y Opciones sobre commodities	Precio teórico	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 2	-

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 16. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	<u>31.03.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Deudores por ventas, alquileres y servicios (*)	48.834	54.393
Menos: Previsión deudores incobrables	(1.361)	(1.787)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>47.473</b>	<b>52.606</b>
Gastos pagados por adelantado	8.502	10.335
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	7.749	8.301
Aportes pendientes de integración	-	44
Depósitos en garantía	9	2
Créditos fiscales	6.988	5.155
Otros	6.962	7.345
<b>Total otros créditos</b>	<b>30.210</b>	<b>31.182</b>
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>77.683</b>	<b>83.788</b>
No corriente	17.430	25.764
Corriente	60.253	58.024
<b>Total</b>	<b>77.683</b>	<b>83.788</b>

(\*) Incluye créditos por ventas de campo, los cuales se revalúan en base al precio de la soja a la fecha de cada balance. El impacto relacionado en el Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales se presenta dentro de "Resultados financieros, neto."

El valor razonable de los créditos corrientes se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo.

La evolución de la previsión para deudores incobrables del Grupo es la siguiente:

	<u>31.03.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>1.787</b>	<b>2.853</b>
Altas (i)	222	481
Recupero (i)	(96)	(493)
Diferencias de cambio	241	106
Utilizaciones durante el período / ejercicio	(2)	(21)
RECPAM	(791)	(1.139)
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>1.361</b>	<b>1.787</b>

(i) La constitución y recupero de la previsión para deudores incobrables se ha incluido en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24).

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 17. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022.

	Nota	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2022</u>
<b>Ganancia del período</b>		<b>36.331</b>	<b>64.674</b>
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	21	(37.408)	(10.550)
Amortizaciones y depreciaciones	24	1.599	1.577
Resultado por venta de propiedades para la venta		(1.970)	-
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo		545	(10)
Resultado por realización de diferencia de conversión		(346)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		34.790	20.219
Cambios en el valor razonable de inversiones en activos financieros		-	(18.675)
Resultado por venta de activos intangibles		-	(190)
Resultados financieros, netos		(10.632)	(21.003)
Provisiones y provisiones		7.744	2.196
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7	(562)	1.079
Honorarios por gerenciamiento		2.333	4.678
Resultado por recompra de obligaciones negociables		857	-
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha		412	2.605
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas no realizado		(2.062)	(29.345)
Resultado no realizado de instrumentos financieros derivados		-	(1.046)
Resultado por venta de campos		(688)	(9.565)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Disminución en inventarios		2.828	4.809
Disminución/ (aumento) en propiedades para la venta		103	(194)
(Aumento)/ Disminución en activos biológicos		(43)	19.249
Disminución / (Aumento) en créditos por venta y otros créditos		10.270	(376)
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(30.718)	(3.197)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(2.811)	(2.425)
Disminución en provisiones		(36)	(151)
Disminución en pasivos por arrendamientos		(1.902)	(2.450)
Variación neta en instrumentos financieros derivados		(153)	(1.005)
Aumento en derechos de uso de activos		(2)	(112)
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b><u>8.479</u></b>	<b><u>20.792</u></b>

La tabla que sigue muestra un detalle de transacciones no monetarias registradas en los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022:

	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2022</u>
Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros	-	1.506
Aumento de activos intangibles a través de un aumento en deudas comerciales y otras deudas	-	8
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales	-	35
Disminución de créditos por ventas a través de una disminución de pasivos por arrendamiento	-	6
Aumento de instrumentos financieros, mediante disminución de créditos con relacionadas	-	37
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	28	321
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	15	6.296
Aumento de otras reservas a través de aumento de participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	-	923
Aumento de derecho de uso a través de un aumento de pasivo por arrendamiento	3.229	1.520
Diferencia de conversión	303	15.878
Aumento de patrimonio neto a través de un aumento de propiedades de inversión	800	-
Disminución de propiedad, planta y equipo a través un aumento de créditos y deudas fiscales	-	14
Otros cambios en el patrimonio neto de subsidiarias	5.913	-
Emisión de Obligaciones Negociables	50.724	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	3.561	-
Aumento de pasivo por impuesto diferido a través de una disminución en patrimonio neto	278	-
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de activos intangibles	406	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento del patrimonio neto	213	-
Disminución de propiedades de inversión a través de una disminución de inversión en activos financieros	63	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	297	-
Disminución de dividendos a cobrar a través de un aumento de inversión en activos financieros	8	-
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales	6.092	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento de créditos por venta y otros créditos	8	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de activos financieros	2.500	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	1.369	-
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	24	-

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 18. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo y su valor razonable al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	31.03.2023	30.06.2022
Deudas comerciales	27.639	25.807
Adelantos recibidos por ventas, alquileres y servicios (*)	10.191	9.340
Provisión facturas a recibir	2.841	4.039
Otras ganancias a devengar	155	167
Derechos de admisión	5.720	4.485
Depósitos en garantía	94	117
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>46.640</b>	<b>43.955</b>
Dividendos a pagar a accionistas no controlantes	2	2.945
Deudas fiscales	3.091	4.584
Honorarios a directores	835	1.151
Honorarios por gerenciamiento	2.333	6.919
Otros	2.666	2.309
<b>Total otras deudas</b>	<b>8.927</b>	<b>17.908</b>
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>55.567</b>	<b>61.863</b>
No corriente	8.084	8.008
Corriente	47.483	53.855
<b>Total</b>	<b>55.567</b>	<b>61.863</b>

(\*) Corresponde principalmente a alquileres cobrados por adelantado, los cuales se devengarán en un plazo promedio de 3 a 5 años.

## 19. Provisiones

La tabla que sigue muestra los movimientos en las provisiones del Grupo para otros pasivos categorizados por tipo de provisión:

	Reclamos legales	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (ii)	31.03.2023	30.06.2022
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>1.240</b>	<b>14</b>	<b>1.254</b>	<b>1.543</b>
Aumentos (i)	5.521	-	5.521	1.052
Disminuciones (i)	(168)	-	(168)	-
Participación en los resultados	-	(14)	(14)	-
RECPAM	(1.046)	-	(1.046)	(759)
Transferencias	(14)	-	(14)	(66)
Diferencia de conversión	4	-	4	(14)
Utilizaciones	(36)	-	(36)	(502)
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>5.501</b>	<b>-</b>	<b>5.501</b>	<b>1.254</b>
No corriente			4.798	890
Corriente			703	364
<b>Total</b>			<b>5.501</b>	<b>1.254</b>

(i) Los aumentos y recuperos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos". Los aumentos de contingencias fiscales se incluyen en "Resultados financieros, netos". Al 31 de marzo de 2023 contiene la provisión por la demanda de IDBD

(ii) Corresponde a Puerto Retiro, compañía que posee patrimonio neto negativo. Los aumentos y recuperos se incluyen en "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos".

No hubo cambios significativos en los procesos mencionados en Nota 21 a los estados financieros anuales.

### IDBD

El Grupo perdió el control de IDBD el 25 de septiembre de 2020.

El 21 de septiembre de 2020, IDBD presentó una demanda contra Dolphin Netherlands B.V. ("Dolphin BV") e IRSA ante el Tribunal de Distrito de Tel-Aviv Jaffa (caso civil núm. 29694-09-20). El monto reclamado por IDBD es de 140 millones de NIS, alegando que Dolphin BV e IRSA incumplieron un supuesto compromiso legalmente vinculante de transferir a IDBD 2 cuotas de 70 millones de NIS. El 24 de diciembre de 2020, y tras la aprobación del tribunal de insolvencia, el fiduciario de IDBD presentó una moción para anular el reclamo, manteniendo el derecho como fideicomisario de IDBD, de presentar un nuevo reclamo inter alia en el mismo asunto, luego de realizar una investigación sobre las razones de la insolvencia de IDBD. El 24 de diciembre de 2020, el tribunal emitió una sentencia para desestimar el reclamo según lo solicitado. El 31 de octubre de 2021, el Comisionado de Insolvencia notificó que no se oponía a la moción, y en esa misma fecha, el tribunal confirmó la moción iniciada por el fideicomisario de IDBD.

Véase nuestro informe de fecha 10/05/2023  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El 26 de diciembre de 2021 IDBD presentó la demanda contra Dolphin BV e IRSA por la suma de 140 millones de NIS.

Con fecha 30 de enero de 2023, nos fue enviada una copia de la demanda y nos encontramos evaluando las alternativas de defensa jurídica de los intereses de la compañía. La suma de NIS 70 millones, equivalentes a ARS 4.071 millones, se encuentran provisionados en los presentes estados financieros.

## 20. Préstamos

La composición y valor razonable de los préstamos del grupo al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>31.03.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.03.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Obligaciones negociables	152.880	198.250	153.119	171.024
Préstamos bancarios y otros	22.627	20.896	22.627	20.896
Descubiertos bancarios	25.428	24.327	25.428	24.327
Otros préstamos	4.472	2.848	4.472	2.848
<b>Total préstamos</b>	<b><u>205.407</u></b>	<b><u>246.321</u></b>	<b><u>205.646</u></b>	<b><u>219.095</u></b>
No corriente	122.538	80.401		
Corriente	82.869	165.920		
<b>Total</b>	<b><u>205.407</u></b>	<b><u>246.321</u></b>		

### Obligaciones Negociables Clase XXXVIII - CRESUD

Como consecuencia de la normativa dispuesta por el BCRA, el 6 de julio de 2022, CRESUD concretó la operación de canje de la ON Clase XXIII con un valor nominal de 113 millones con vencimiento el 16 de febrero de 2023. El valor nominal de Obligaciones Negociables presentadas y aceptadas al Canje fue de USD 98 millones, lo que representa una aceptación del 86,98%, y en consecuencia el 8 de julio de 2022 se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XXXVIII, por un monto de USD 70,6 millones, entregadas en canje por las Obligaciones Negociables Clase XXIII de acuerdo a las condiciones estipuladas en el Prospecto de Suplemento y Canje de esta emisión.

El canje ofreció dos alternativas:

-Opción A: Un pago de hasta el 30% efectivo del monto total de participación en el canje, y la diferencia para completar el nominal canjeado, en Obligaciones Negociables Clase XXXVIII. Por cada USD 1 ofertado, el tenedor recibió USD 0,6913 en efectivo, más el monto restante hasta completar USD 1 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables presentadas al Canje, en Obligaciones Negociables Clase XXXVIII. El 43,40% de las obligaciones negociables fueron aceptadas bajo la Opción A.

-Opción B: Canje por Obligaciones Negociables Clase XXXVIII con una prima de 1,03 veces. El resultado fue de 56,60% de las obligaciones negociables fueron aceptadas bajo la Opción B.

En ambas opciones, se abonaron los intereses devengados hasta la fecha de emisión y liquidación.

Las Obligaciones Negociables XXXVIII tendrán vencimiento el 3 de marzo de 2026 y devengarán intereses a una tasa fija del 8,00% nominal anual, pagaderos semestralmente los días 3 de enero y julio de 2023 al 2026 y al vencimiento. La amortización del capital será en una cuota en la fecha de vencimiento. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Posteriormente a la liquidación del canje, se realizó la cancelación parcial de las ON Clase XXIII, quedando un monto en circulación de USD 14,7 millones, y con fecha 16 de febrero de 2023 se realizó el pago de las Obligaciones Negociables Clase XXIII, previa liquidación en el mercado de cambios de los fondos recibidos por la emisión de las Obligaciones Negociables Clase XXXVII, habiéndose cancelado la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase XXIII.

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **Obligaciones Negociables Clase XXXIX - CRESUD**

El 23 de agosto de 2022, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por un monto de ARS 5.122,5 millones a continuación se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XXXIX denominadas y pagaderas en pesos por ARS 5.122,5 millones a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 1,0%, con intereses pagaderos trimestralmente. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 23 de febrero de 2024. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos serán destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo, según se define en los documentos de emisión.

## **Obligaciones Negociables Clase XL - CRESUD**

El 21 de diciembre de 2022, la sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por un monto de USD 38,2 millones a continuación se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XL denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por un monto de USD 38,2 millones a una tasa fija del 0,0%, y vencimiento a los 48 meses desde la fecha de emisión. La amortización del capital será en tres cuotas: la primera por el 33% del valor nominal el 21 de diciembre de 2025; la segunda por el 33% del valor nominal el 21 de junio de 2026 y la tercera por el 34% del valor nominal en la fecha de vencimiento, el 21 de diciembre de 2026. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos serán destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo, según se define en los documentos de emisión.

## **Obligaciones Negociables Clase XIV - IRSA**

Como consecuencia de la normativa dispuesta por el BCRA, el 6 de julio de 2022, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase II con un valor nominal de USD 360 millones con vencimiento el 23 de marzo de 2023, originalmente emitidas por IRSA CP. El valor nominal de Obligaciones Negociables presentadas y aceptadas al Canje fue de USD 239 millones, lo que representa una aceptación del 66,38%, y en consecuencia el 8 de julio de 2022 se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XIV, por un monto de USD 171,2 millones, entregadas en canje por las Obligaciones Negociables Clase II de acuerdo a las condiciones estipuladas en el Prospecto de Suplemento y Canje de esta emisión.

El canje ofreció dos alternativas:

- Opción A: Un pago de hasta el 30% efectivo del monto total de participación en el canje, y la diferencia para completar el nominal canjeado, en Obligaciones Negociables Clase XIV con una prima de 1,015 veces. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 493,18 en efectivo y USD 514,42 en Obligaciones Negociables Clase XIV. El 60,83% de las obligaciones negociables fueron aceptadas bajo la Opción A.

- Opción B: Canje por Obligaciones Negociables Clase XIV con una prima de 1,03 veces. El resultado fue de 39,17% de las obligaciones negociables fueron aceptadas bajo la Opción B.

En ambas opciones, se abonaron los intereses devengados hasta la fecha de emisión y liquidación.

Las Obligaciones Negociables Clase XIV fueron emitidas bajo Ley New York, tendrán vencimiento el 22 de junio de 2028 y devengarán intereses a una tasa fija del 8,75% nominal anual, con intereses pagaderos semestralmente los días 22 de junio y diciembre de cada año, hasta su vencimiento. La amortización del capital será en cuotas anuales pagaderas el 22 de junio de cada año, cada una por el 17,5% desde 2024 al 2027 y el 30% restante en la fecha de vencimiento. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

En la fecha de liquidación del canje, se realizó la cancelación parcial de las ON Clase II, quedando un monto en circulación de USD 121 millones. Con fecha 8 de febrero de 2023 se realizó el rescate y pago de las Obligaciones Negociables Clase II (ver "Rescate total de las Obligaciones Negociables Clase II – IRSA").

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **Obligaciones Negociables Clase XV y XVI - IRSA**

El 31 de enero de 2023, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 90 millones. A continuación se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XV denominadas en dólares por USD 61,7 millones a una tasa fija del 8,0%, con intereses pagaderos semestralmente, excepto la última fecha de pago de intereses que será en la fecha de vencimiento. La amortización del capital será en una cuota a la fecha de vencimiento, el 25 de marzo de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- Obligaciones Negociables Clase XVI denominadas en dólares por USD 28,2 millones a una tasa fija del 7,0%, con intereses pagaderos semestralmente, excepto la última fecha de pago de intereses que será en la fecha de vencimiento. La amortización del capital será en una cuota a la fecha de vencimiento, el 25 de julio de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal. De los USD 28,2 millones, USD 5,1 millones fueron suscriptos en efectivo y la suma de USD 23,1 millones en especie con Obligaciones Negociables Clase IX por un valor nominal de USD 22,5 millones con vencimiento el 1 de marzo de 2023 las cuales posteriormente fueron canceladas (ver "Rescate total de las Obligaciones Negociables Clase IX – IRSA").

## **Rescate total de las Obligaciones Negociables Clase II - IRSA**

El 3 de febrero de 2023 la Sociedad notificó a los tenedores de Obligaciones Negociables Clase II el rescate de acuerdo con los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Clase II y las previsiones del Contrato de Fideicomiso celebrado el 23 de marzo de 2016 y su adenda del 16 de mayo 2022 entre la Sociedad, The Bank of New York Mellon (antes denominado The Bank of New York), como fiduciario, co-agente de registro, principal agente de pago y agente de transferencia (el "Fiduciario") y Banco Santander Argentina S.A., como representante del Fiduciario en Argentina ("Contrato de Fideicomiso"), bajo el cual se encuentran emitidas las Obligaciones Negociables Clase II por un monto vigente y en circulación de USD 121 millones. El rescate se llevó a cabo el 8 de febrero de 2023. El precio de rescate fue del 100% de valor nominal de cada Obligación Negociable Clase II vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos, previa liquidación en el mercado de cambios de fondos recibidos por la emisión de las Obligaciones Negociables Clase XV y XVI (ver "Obligaciones Negociables Clase XV y XVI – IRSA").

## **Cancelación parcial Obligaciones Negociables Clase IX - IRSA**

El 6 de febrero de 2023, y en relación con la emisión de Obligaciones Negociables Clase XVI, que fueron parcialmente integradas con Obligaciones Negociables Clase IX, la Compañía anunció la cancelación parcial de las Obligaciones Negociables detalladas a continuación:

- ON Clase IX:
  - Fecha de Emisión: 12 de noviembre de 2020
  - Fecha de Vencimiento: 1 de marzo de 2023
  - Valor nominal originalmente emitido: USD 81 millones
  - Valor nominal a cancelar: USD 22,5 millones
  - Valor nominal en circulación: USD 58 millones

## **Rescate total de las Obligaciones Negociables Clase IX - IRSA**

El 10 de febrero de 2023 la Sociedad informó a los tenedores de Obligaciones Negociables Clase IX el rescate de acuerdo con los términos y condiciones de emisión detallados en el Suplemento de Prospecto de fecha 22 de octubre de 2020, por un monto vigente y en circulación de USD 58 millones (ver "Cancelación parcial Obligaciones Negociables Clase IX – IRSA"). El rescate se llevó a cabo el 17 de febrero de 2023. El precio de rescate fue del 100% de valor nominal de cada Obligación Negociable Clase IX vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos, previa liquidación en el mercado de cambios de fondos recibidos por la emisión de las Obligaciones Negociables Clase XV y XVI (ver "Obligaciones Negociables Clase XV y XVI – IRSA").

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## Serie II (emitida por FyO)

Con fecha 25 de julio de 2022, FyO emitió la segunda serie de obligaciones negociables en el mercado local por un monto de USD 15 millones a un plazo de 3 años. Los títulos de deuda están denominados en dólares y pagaderos en pesos al tipo de cambio aplicable, con una tasa fija anual de 0,0% y con vencimiento el 25 de julio de 2025. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Los fondos provenientes de esta colocación se destinarán principalmente a financiar el capital de trabajo de la compañía en Argentina.

## 21. Impuestos

El cargo por impuesto a las ganancias del Grupo es el siguiente:

	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2022</u>
Impuesto a las ganancias corriente (i)	13.409	(14.695)
Impuesto diferido	23.999	25.245
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>37.408</u></b>	<b><u>10.550</u></b>

(i) Incluye reversión de la provisión de impuesto a las ganancias. Ver "Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias".

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022:

	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2022</u>
Resultado del período la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	384	(25.711)
<b>Diferencias permanentes:</b>		
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(83)	8.987
Diferencial de tasa	(46)	3.982
(Provisión por irrecuperabilidad de quebrantos) / Quebrantos impositivos no reconocidos	(2.447)	9.786
Diferencia entre provisión y declaración jurada	3.998	-
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	15.357	490
Ajuste por inflación impositivo	(9.617)	(21.839)
Transparencia fiscal	(1.291)	(1.209)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	30.473	32.289
Otros	680	3.775
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>37.408</u></b>	<b><u>10.550</u></b>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>31.03.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b><u>(202.348)</u></b>	<b><u>(233.444)</u></b>
Diferencias de conversión	(239)	3.210
Superávit por revaluación	(345)	(651)
Acreditado al estado de resultados	23.999	28.537
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>(178.933)</u></b>	<b><u>(202.348)</u></b>
Activo por impuesto diferido	1.002	113
Pasivo por impuesto diferido	(179.935)	(202.461)
<b>Pasivo neto por impuesto diferido</b>	<b><u>(178.933)</u></b>	<b><u>(202.348)</u></b>

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias**

Con fecha 15 de noviembre del 2021 IRSA CP en adelante "el contribuyente", que ha sido absorbida por IRSA de acuerdo a lo detallado en Nota 4.C a los Estados Financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022, presentó ante el Fisco Argentino la declaración jurada de su impuesto a las ganancias por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2021 aplicando el mecanismo del ajuste por inflación sistémico e integral conforme se detalla: reexpresando las amortizaciones impositivas según los artículos 87 y 88; actualizando el costo computable de los bienes inmuebles adquiridos o construidos con anterioridad al 1 de julio de 2018 y vendidos en este ejercicio en los términos del artículo 63; actualizando el quebranto del período fiscal 2018, hasta la concurrencia del resultado impositivo del ejercicio, siguiendo la metodología prevista en el artículo 25 y actualizando los costos de los bienes de cambio según lo establecido en el artículo 59, todos artículos mencionados pertenecen a la ley de impuesto a las ganancias (t.o. en 2019).

En el mismo sentido, con fecha 16 de noviembre del 2022, IRSA presentó ante el Fisco la declaración jurada de su impuesto a las ganancias por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio del 2022 aplicando el mismo mecanismo del ajuste por inflación sistémico e integral mencionado en el párrafo anterior y la actualización de los quebrantos acumulados.

La no aplicación de los mencionados mecanismos hubiera implicado que el impuesto a ingresar ascendiera a \$1.377 millones en el período fiscal 2021 y \$ 11.892 millones en el período fiscal 2022, de este modo la alícuota efectiva a ingresar hubiera insumido una sustancial porción de las rentas obtenidas por el contribuyente excediendo el límite razonable de imposición, configurándose en opinión del contribuyente y sus asesores fiscales y legales un supuesto de confiscatoriedad, supuesto que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha sido convalidado ni impugnado ni por el Fisco ni por tribunales superiores. En conjunto con las mencionadas declaraciones juradas, se presentó un formulario multinota en el cual se informó la aplicación de los mecanismos argumentando que la alícuota efectiva del tributo representaría un porcentaje que excedería los límites razonables de la imposición configurándose una situación de confiscatoriedad, violatoria del art. 17 de la Constitución Nacional (conf. doctrina del fallo "Candy S.A. c/AFIP y otro s/ Acción de amparo", sentencia del 03/07/2009, Fallos 332:1571, y precedentes posteriores).

La doctrina legal de la CSJN antes expuesta resulta plenamente aplicable al caso particular de IRSA, toda vez que la aplicación de las normas que no permiten la aplicación del ajuste integral y sistemático por inflación impediría, al igual que lo ocurrido en "Candy", reconocer la totalidad del efecto inflacionario en su balance impositivo ocasionando que la compañía tribute sobre rendimientos ficticios.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, existen nuevos antecedentes jurisprudenciales en línea con la posición de la Sociedad y el fallo "Candy" reseñado más arriba. Así, a finales de octubre de 2022 la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en el caso "Telefónica de Argentina S.A. y otro c/ EN – AFIP – DGI s/ Dirección General Impositiva" ratificó el dictamen de la Procuración General de la Nación emitido en el "Recurso de Queja N°1, Telefónica de Argentina S.A. y Otro c/ EN-AFIP DGI s/ Dirección General Impositiva" sosteniendo la inadmisibilidad de un tributo que, en su aplicación, resulte confiscatorio para el contribuyente.

Considerando lo expuesto, el Directorio de IRSA en conjunto con sus asesores legales y fiscales reevaluaron durante el presente periodo la decisión contable tomada al cierre del ejercicio anterior 2021, a la luz de los nuevos elementos de juicio, y concluyeron que toda la evidencia existente y, en particular, la última sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, mencionada en el párrafo anterior, configuran una posición de favorabilidad mayor que una posición de rechazo en instancias superiores frente a una eventual controversia con el fisco. Por todo lo detallado han decidido, siguiendo los lineamientos establecidos por las NIIF, revertir la provisión del impuesto mencionado registrada al 30 de junio de 2022 y 2021 por \$ 13.979 millones, sus intereses provisionados al cierre del balance anual por \$ 366 millones y registrar en el impuesto diferido la actualización de los quebrantos remanentes alineando el tratamiento contable al criterio fiscal oportunamente presentado.

No obstante lo mencionado, CRESUD no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferido (quebrantos) por \$ 30.619 para el período de nueve meses finalizado al 31 de marzo de 2023.

La Sociedad analiza la recuperabilidad de sus activos impositivos diferidos cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que impliquen un potencial indicio de revalorización o desvalorización. El valor de uso es determinado sobre la base de flujos de fondos impositivos proyectados.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Los flujos de fondos mencionados son elaborados en base a estimaciones respecto del comportamiento futuro de ciertas variables que resultan sensibles en la determinación del valor recuperable, entre las que se destacan: (i) proyecciones de ventas, (ii) proyecciones de gastos; (iii) variables macroeconómicas como ser tasas de crecimiento, tasas de inflación, tipo de cambio, entre otras.

Tal como se mencionó previamente, durante el presente período, la Sociedad presentó ante el fisco la declaración jurada del ejercicio 2022 actualizando los quebrantos acumulados. Eso generó la necesidad de analizar la recuperabilidad de los quebrantos que se originan por la aplicación de la metodología ahí mencionada. La Sociedad confeccionó sus proyecciones impositivas y considerando, entre otros aspectos, que estos activos tienen un plazo de prescripción legal, que las estimaciones incluyen premisas con una alta volatilidad e inestabilidad debido al contexto macroeconómico actual donde desarrolla sus negocios, que el consumo o no de este activo impositivo también está asociado a eventuales ventas de inmuebles cuya concreción es incierta, ha decidido por un criterio de prudencia mantenerlo provisionado, hasta el momento en que las variables mencionadas se estabilicen y los escenarios proyectados se consoliden, con el fin de evitar reconocer activos inciertos y cuya recuperabilidad es altamente volátil y atada a elementos fuera de su control.

## 22. Ingresos

	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2022</u>
Granos y derivados	28.104	40.277
Caña de azúcar	7.306	14.184
Hacienda	3.393	4.597
Insumos	6.905	7.686
Consignaciones	4.832	3.087
Comisiones de corretaje y publicidad	3.181	2.852
Alquileres y servicios	1.126	1.071
Otros	1.822	3.166
<b>Ingresos por ventas y servicios del negocio agropecuario</b>	<b><u>56.669</u></b>	<b><u>76.920</u></b>
Propiedades para la venta y desarrollos	2.447	239
Alquileres y servicios	42.121	33.952
Actividad hotelera, servicios de turismo y otros	9.247	5.491
<b>Ingresos por ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones</b>	<b><u>53.815</u></b>	<b><u>39.682</u></b>
<b>Total ingresos</b>	<b><u>110.484</u></b>	<b><u>116.602</u></b>

## 23. Costos

	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2022</u>
Otros costos operativos	52	70
<b>Costos operativos de propiedades</b>	<b><u>52</u></b>	<b><u>70</u></b>
Granos y derivados	25.556	38.692
Caña de azúcar	7.032	11.553
Hacienda	2.913	3.833
Insumos	6.502	5.602
Consignaciones	2.407	4.531
Comisiones de corretaje y publicidad	2.050	2.031
Alquileres y otros servicios	618	895
<b>Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario</b>	<b><u>47.078</u></b>	<b><u>67.137</u></b>
Propiedades para la venta y desarrollos	577	572
Alquileres y servicios	13.469	11.596
Actividad hotelera, servicios de turismo y otros	4.434	3.097
<b>Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones</b>	<b><u>18.480</u></b>	<b><u>15.265</u></b>
<b>Total de costos</b>	<b><u>65.610</u></b>	<b><u>82.472</u></b>

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 24. Gastos por naturaleza

El Grupo presenta el estado de resultados y otros resultados integrales clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". Las siguientes tablas brindan la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro del Grupo.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	31.03.2023	31.03.2022
Costo de venta de bienes y servicios	8.800	-	-	8.800	9.516
Insumos, labores y arrendamientos	211	-	15	226	286
Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas	30.824	-	-	30.824	50.089
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	8.489	5.922	866	15.277	13.253
Amortizaciones y depreciaciones	1.020	534	45	1.599	1.577
Honorarios y retribuciones por servicios	6.031	1.472	794	8.297	7.747
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	4.991	828	9	5.828	5.453
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	3.117	10	192	3.319	2.010
Impuestos, tasas y contribuciones	1.220	446	3.412	5.078	5.375
Gastos de interacción y roaming	142	6	2	150	135
Honorarios directores	-	2.270	-	2.270	1.739
Alquileres y expensas	374	195	17	586	607
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	126	126	63
Fletes	3	2	1.878	1.883	2.879
Gastos bancarios	7	267	8	282	251
Acondicionamiento y despacho	-	-	209	209	349
Viáticos, movilidad y librería	230	155	110	495	431
Otros gastos	151	93	379	623	558
<b>Total de gastos por naturaleza al 31.03.2023</b>	<b>65.610</b>	<b>12.200</b>	<b>8.062</b>	<b>85.872</b>	<b>-</b>
<b>Total de gastos por naturaleza al 31.03.2022</b>	<b>82.472</b>	<b>10.732</b>	<b>9.114</b>	<b>-</b>	<b>102.318</b>

## 25. Otros resultados operativos, netos

	31.03.2023	31.03.2022
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	230	(3.935)
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(545)	10
Realización de diferencia de conversión (i)	346	-
Donaciones	(117)	(163)
Juicios y otras contingencias	(5.348)	(394)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	(381)	672
Honorarios por administración	83	41
Otros	557	708
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b>(5.175)</b>	<b>(3.061)</b>

(i) Corresponde a la liquidación de Condor, Real Estate Investment Group VII LP y Jiwin S.A.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 26. Resultados financieros, netos

	31.03.2023	31.03.2022
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses ganados	1.627	1.312
Otros ingresos financieros	-	26
<b>Ingresos financieros</b>	<b>1.627</b>	<b>1.338</b>
<b>Costos financieros:</b>		
Intereses perdidos	(20.860)	(19.198)
Otros costos financieros	(1.533)	(1.998)
<b>Total costos financieros</b>	<b>(22.393)</b>	<b>(21.196)</b>
<b>Otros resultados financieros:</b>		
Diferencia de cambio, neta	14.091	39.370
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	5.040	10.674
Resultado por recompra de obligaciones negociables	857	2.466
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	1.287	(1.324)
Otros	(422)	846
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b>20.853</b>	<b>52.032</b>
RECPAM	16.354	2.300
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>16.441</b>	<b>34.474</b>

## 27. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022:

Rubro	31.03.2023	30.06.2022
Créditos por ventas y otros créditos	6.422	7.256
Inversiones en activos financieros	455	516
Deudas comerciales y otras deudas	(3.334)	(7.246)
Préstamos	(179)	(216)
<b>Total</b>	<b>3.364</b>	<b>310</b>

Sociedad relacionada	31.03.2023	30.06.2022	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	51	52	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Otras asociadas y negocios conjuntos (i)	10	12	Arrendamientos y/o derechos de uso a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	117	355	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	455	474	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	(107)	(110)	Obligaciones negociables	Préstamos
	1	2	Pagos basados en acciones a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	440	428	Préstamos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(72)	(106)	Préstamos a pagar	Préstamos
	-	2	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	17	33	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(49)	(153)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	936	1.231	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>1.798</b>	<b>2.220</b>		
CAMSA y sus subsidiarias	(2.372)	(6.919)	Honorarios por gerenciamiento a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Yad Levim LTD	3.816	3.847	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Otras partes relacionadas (ii)	573	760	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(24)	(18)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	-	42	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(42)	(21)	Management Fee	Deudas comerciales y otras deudas
	37	44	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(12)	(23)	Servicios legales a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total Otras partes relacionadas</b>	<b>1.976</b>	<b>(2.288)</b>		
IFISA	424	468	Operaciones financieras a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total sociedad controlante</b>	<b>424</b>	<b>468</b>		
Directores y Senior Management	(834)	(112)	Honorarios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	-	22	Anticipos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total Directores y Senior Management</b>	<b>(834)</b>	<b>(90)</b>		
<b>Total</b>	<b>3.364</b>	<b>310</b>		

(i) Se encuentran incluidos Agrofy Global, Lipstick Management LLC, Mehadrin, Banco Hipotecario S.A., Tarshop S.A., Banco de Crédito y Securitización S.A., Puerto Retiro S.A., Austral Gold Ltd., Cysa S.A., Nuevo Puerto Santa Fe S.A., Quality Invest S.A.

(ii) Se encuentran incluidos Estudio Zang, Bergel & Viñes, Museo de los Niños, Lartirygoyen y SAMSA.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	31.03.2023	31.03.2022	Descripción de la operación
BACS	-	92	Arrendamientos y/o derechos de uso
Condor	3	45	Operaciones financieras
BHN Vida S.A.	(1)	51	Operaciones financieras
BHN Seguros Generales S.A.	(1)	41	Operaciones financieras
Uranga Trading S.A.	-	300	Venta de bienes y/o servicios
Otras asociadas y negocios conjuntos	(37)	25	Arrendamientos y/o derechos de uso
	56	-	Servicios corporativos
	-	31	Honorarios y remuneraciones
	69	552	Operaciones financieras
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>89</b>	<b>1.137</b>	
CAMSA y sus subsidiarias	(2.333)	(4.678)	Honorarios por gerenciamiento
Otras partes relacionadas (i)	(13)	8	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(59)	(16)	Honorarios por administración / directores
	7	-	Servicios corporativos
	264	(12)	Servicios legales
	(35)	176	Operaciones financieras
	(80)	(88)	Donaciones
	144	-	Ingresos por ventas y servicios agropecuarios
<b>Total Otras partes relacionadas</b>	<b>(2.105)</b>	<b>(4.610)</b>	
IFISA	18	29	Operaciones financieras
<b>Total Sociedad controlante</b>	<b>18</b>	<b>29</b>	
Directores	(1.689)	(1.442)	Honorarios por administración / directores
Senior Management	(105)	(96)	Compensaciones directores y senior management
<b>Total Directores y Senior Management</b>	<b>(1.794)</b>	<b>(1.538)</b>	
<b>Total</b>	<b>(3.792)</b>	<b>(4.982)</b>	

(i) Se encuentran incluidos Estudio Zang, Bergel & Viñes, Fundación IRSA, Ramat Hanassi, Austral Gold Argentina S.A., Isaac Elsztein e Hijos, Hamonet S.A., LRSA, New Lipstick, BHN Vida S.A, TGLT y BHSA.

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	31.03.2023	31.03.2022	Descripción de la operación
Quality	44	72	Aportes Irrevocables otorgados
Condor	-	1.504	Aportes Irrevocables otorgados
Agrofy	-	780	Aportes Irrevocables otorgados
Comparaencasa	-	212	Aportes Irrevocables otorgados
Otros	-	90	Aportes Irrevocables otorgados
<b>Total aportes otorgados</b>	<b>44</b>	<b>2.658</b>	
Agro-Uranga S.A.	162	121	Dividendos recibidos
Uranga Trading S.A.	28	35	Dividendos recibidos
Condor	84	6.245	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	174	-	Dividendos recibidos
<b>Total dividendos recibidos</b>	<b>448</b>	<b>6.401</b>	
Agrofy Global LLC	-	778	Aumento de capital
<b>Total otras transacciones</b>	<b>-</b>	<b>778</b>	

## 28. Resolución General N° 622 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación, se detallan las notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 8 – Propiedades de inversión
Anexo B – Activos intangibles	Nota 9 – Propiedades, planta y equipo
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 11 – Activos intangibles
Anexo D – Otras inversiones	Nota 7 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
Anexo E – Previsiones y provisiones	Nota 15 – Instrumentos financieros por categoría
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	Nota 16 – Créditos por ventas y otros créditos y Nota 19 – Provisiones
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 29 – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados
	Nota 30 – Activos y pasivos en moneda extranjera

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

Concepto	Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario (i)	Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones (ii)	31.03.2023	31.03.2022
<b>Existencia al inicio del período</b>	<b>10.598</b>	<b>5.632</b>	<b>16.230</b>	<b>45.959</b>
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	1.012	-	1.012	20.491
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha	(410)	-	(410)	(2.599)
Altas	634	-	634	204
Diferencia de conversión	(308)	63	(245)	(4.881)
Cosechas	38.440	-	38.440	24.771
Compras y Clasificaciones	27.916	18.715	46.631	33.170
Consumos	(8.561)	-	(8.561)	(8.664)
Bajas por ventas	-	(377)	(377)	-
Gastos incurridos	7.315	-	7.315	10.918
<b>Existencia al cierre del período</b>	<b>(29.558)</b>	<b>(5.553)</b>	<b>(35.111)</b>	<b>(36.967)</b>
<b>Costos al 31.03.2023</b>	<b>47.078</b>	<b>18.480</b>	<b>65.558</b>	<b>-</b>
<b>Costos al 31.03.2022</b>	<b>67.137</b>	<b>15.265</b>	<b>-</b>	<b>82.402</b>

(i) Incluye activos biológicos (ver Nota 13).

(ii) Incluye propiedades para la venta (ver Nota 10).

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 30. Activos y pasivos en moneda extranjera

La composición de los saldos en moneda extranjera de los activos y pasivos es la siguiente:

Instrumento (3) / Moneda	Monto de la moneda extranjera (2)	Cambio vigente (1)	31.03.2023	30.06.2022
<b>Activo</b>				
<b>Créditos por ventas y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	95,18	208,61	19.856	17.458
Euros	0,08	226,15	18	19
Pesos uruguayos	1,48	5,39	8	-
<b>Créditos por ventas y otros créditos partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	18,66	209,01	3.901	3.978
<b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b>			<b>23.783</b>	<b>21.455</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	40,97	208,61	8.547	3.518
Reales	-	-	-	145
Nuevo Israel Shekel	7,45	58,16	433	1.000
Libras esterlinas	0,77	257,15	198	171
<b>Total Inversiones en activos financieros</b>			<b>9.178</b>	<b>4.834</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	4,20	208,61	876	672
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>876</b>	<b>672</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	44,52	208,61	9.288	29.038
Euros	0,01	226,15	3	3
Reales	-	-	-	2.318
Nuevo Israel Shekel	1,10	58,16	64	-
Libras esterlinas	0,004	257,15	1	-
Pesos uruguayos	0,19	5,39	1	2
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>9.357</b>	<b>31.361</b>
<b>Total activo en moneda extranjera</b>			<b>43.194</b>	<b>58.322</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	52,67	209,01	11.009	8.555
Euros	-	227,11	-	3
Pesos uruguayos	0,74	5,39	4	5
<b>Deudas comerciales y otras deudas partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	0,06	209,01	13	84
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>11.026</b>	<b>8.647</b>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>				
Dólares estadounidenses	12,65	209,01	2.643	-
<b>Total Pasivos por arrendamientos</b>			<b>2.643</b>	<b>-</b>
<b>Provisiones</b>				
Nuevo Israel Shekel	70,00	58,16	4.071	-
<b>Total Provisiones</b>			<b>4.071</b>	<b>-</b>
<b>Préstamos</b>				
Dólares estadounidenses	650,46	209,01	135.952	185.045
<b>Préstamos Partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	1,21	209,01	252	1.550
<b>Total Préstamos</b>			<b>136.204</b>	<b>186.595</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	0,24	209,01	50	667
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>50</b>	<b>667</b>
<b>Total pasivo en moneda extranjera</b>			<b>153.994</b>	<b>195.909</b>

(1) Tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2023 según Banco Nación Argentina.

(2) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por cada sociedad del Grupo al cierre de cada período / ejercicio.

(3) La Sociedad utiliza ciertos instrumentos financieros como complemento para reducir su exposición a las fluctuaciones del tipo de cambio (Nota 15).

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **31. Otros hechos relevantes del período**

### **Ejercicio de warrants**

Durante el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 695.215, por un equivalente de warrants convertidos de 1.229.098.

### **Recompra Acciones – Extensión y finalización del programa - IRSA**

El 12 de julio de 2022, el Directorio de la Sociedad extendió por el plazo de 120 (ciento veinte) días a contar a partir del día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (“BCBA”), el programa de recompra de acciones propias que fuera aprobado por resolución del órgano de administración en fecha 11 de marzo de 2022, manteniéndose vigentes los restantes términos y condiciones establecidos para la adquisición de acciones propias que fueran comunicados oportunamente al público inversor.

Con fecha 21 de septiembre de 2022, la Sociedad comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 9.419.623 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,51% del programa aprobado y 1,16% del capital social.

### **Recompra Acciones – Extensión y finalización del programa - CRESUD**

Con fecha 22 de julio de 2022, el Directorio aprobó los términos y condiciones para la adquisición de las acciones ordinarias emitidas por la Sociedad en los términos del artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores de Argentina.

- Monto máximo de la inversión: Hasta ARS 1.000 millones.

Número máximo de acciones a adquirir: Hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable.

- Limitación diaria de transacciones de mercado: De acuerdo con la regulación aplicable, la limitación será de hasta el 25% del volumen promedio de las transacciones diarias de Acciones y ADS en los mercados durante los 90 días anteriores.
- Precio a Pagar: Hasta ARS 140 por Acción y hasta USD 7,00 por ADS.
- Plazo en que se realizarán las adquisiciones: hasta 120 días después de la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o ampliación del plazo, lo cual será informado al público inversionista.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Sociedad.

Para tomar tal decisión, el Consejo de Administración ha tenido en cuenta la situación económica y de mercado, así como el descuento que la cotización actual tiene en relación con el valor razonable de los activos, determinado por tasadores independientes, y tiene como objetivo contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado y reducir las fluctuaciones en el valor de cotización que no refleje el valor o la realidad económica que actualmente tienen los activos, redundando en detrimento de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

Con fecha 21 de septiembre de 2022, la Sociedad comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 5.676.603 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,00% del programa aprobado y 0,96% del capital social.

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **BrasilAgro - Contrato de asociación agrícola**

El 21 de julio de 2022, la Compañía celebró un contrato de asociación agrícola con la hacienda São Domingos para la exploración de un área agrícola de aproximadamente 6.070 hectáreas. Ubicada en el municipio de Comodoro en el estado de Mato Grosso, el contrato tiene una vigencia de 12 años, la propiedad será escalonada en dos partes de 3.035 hectáreas cada una, la primera fue prevista para diciembre 2022 y la segunda para diciembre 2023.

## **Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas - IRSA**

Con fecha 28 de octubre de 2022 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas donde se resolvió:

- La distribución de un dividendo a los accionistas por hasta la suma de \$ 4.340 millones pagaderos en efectivo y/o en especie.
- La creación de un nuevo plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1,16% del Capital Social.

El 31 de octubre de 2022, el Directorio estableció el pago del mismo en efectivo. A la fecha de los presentes estados financieros fueron abonados en su totalidad.

Los montos se encuentran expresados en moneda de cierre al 30 de junio de 2022 de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas.

## **Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants - IRSA**

Como consecuencia del pago de dividendos en efectivo mencionado en el punto anterior, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al dividendo: 1. Ratio posterior al dividendo: 1,0442.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al dividendo: USD 0,432. Precio posterior al dividendo: USD 0,414.

El resto de los términos y condiciones de los warrants se mantienen sin alteraciones.

## **Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas - CRESUD**

Con fecha 28 de octubre de 2022 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas donde se resolvió:

- La distribución de un dividendo a los accionistas por hasta la suma de \$ 3.100 millones pagaderos en efectivo y/o en especie.
- La creación de un nuevo plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 0,96% del Capital Social.

El 31 de octubre de 2022, el Directorio estableció el pago del mismo en efectivo. A la fecha de los presentes estados financieros fueron abonados en su totalidad.

Los montos se encuentran expresados en moneda de cierre al 30 de junio de 2022 de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas.

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants - CRESUD**

Como consecuencia del pago de dividendos en efectivo realizado el 10 de noviembre de 2022, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al dividendo: 1. Ratio posterior al dividendo: 1,0322.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al dividendo: USD 0,566. Precio posterior al dividendo: USD 0,548

El resto de los términos y condiciones de los warrants se mantienen sin alteraciones.

## **BrasilAgro – Pago de dividendos**

En la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 27 de octubre de 2022, BrasilAgro aprobó el pago de los dividendos distribuidos en los estados contables del 30 de junio de 2022, por el valor total de BRL 320 millones, correspondientes a BRL 3,24 por acción.

## **Distribución de dividendos de FyO S.A.**

Con fecha 19 de octubre de 2022 FyO S.A resolvió distribuir dividendos por la suma de USD 5 millones pagaderos en efectivo y/o en especie. A la fecha de los presentes estados financieros los mismos se encuentran pendientes de pago.

## **32. Hechos posteriores**

### **Obligaciones Negociables Clase XLI y XLII - CRESUD**

El 4 de abril de 2023, la sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 50 millones. A continuación se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XLI denominadas y pagaderas en pesos por ARS 4.147,3 millones a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 3,0%, con intereses pagaderos trimestralmente. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 4 de octubre de 2024. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- Obligaciones Negociables Clase XLII denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por un monto de USD 30,0 millones a una tasa fija del 0,0%, y vencimiento a los 37 meses desde la fecha de emisión. La amortización del capital será en tres cuotas: la primera por el 33% del valor nominal el 4 de octubre de 2025; la segunda por el 33% del valor nominal el 4 de enero de 2026 y la tercera por el 34% del valor nominal en la fecha de vencimiento, el 4 de mayo de 2026. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos serán destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo, según se define en los documentos de emisión.

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **Serie III (emitida por FyO)**

Con fecha 25 de abril de 2023, FyO emitió la tercera serie de obligaciones negociables, denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, por un monto de USD 20 millones, a una tasa fija del 0,0% y con vencimiento a los 36 meses desde la fecha de emisión. La amortización del capital será en dos cuotas: la primera cuota por el 50% del valor nominal el 25 de diciembre de 2025 y la segunda cuota por el 50% del valor nominal en la fecha de vencimiento, el 25 de abril de 2026. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Los fondos provenientes de esta colocación se destinarán principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo y/o financiar el capital de trabajo de la compañía en Argentina.

## **Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas - CRESUD**

Con fecha 27 de abril de 2023 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de CRESUD donde se resolvió:

- La distribución de un dividendo en efectivo por la suma de \$ 9.500 millones, en proporción a las tenencias accionarias de los accionistas.
- La consideración de la distribución de 13 millones de acciones propias a los accionistas, en proporción a sus tenencias en virtud de lo dispuesto en el Artículo 67 de la Ley 26.831.

Con fecha 8 de mayo de 2023, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 9.500 millones equivalente al 1.652,4532% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) ARS 16,5245 y un monto por ADS de ARS 165,2453 (Pesos argentinos por ADS). Asimismo, en la misma fecha, la Compañía distribuyó entre sus accionistas 12.670.512 acciones propias, equivalentes al 2,2039% del Capital Social, 0,0220 acciones por acción ordinaria y 0,2204 acciones por ADS.

## **Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas - IRSA**

Con fecha 27 de abril de 2023 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA donde se resolvió:

- El aumento del capital social de la suma de 811 millones a 7.364 millones mediante la capitalización parcial de la cuenta prima de emisión por \$ 6.553 millones. La consecuente emisión de acciones liberadas se distribuirá entre los accionistas titulares de acciones en circulación a la fecha de liquidación, en proporción a sus tenencias accionarias.
- El cambio del valor nominal de las acciones de la suma de \$1 a la suma de \$10.
- La distribución de un dividendo en efectivo por la suma de \$ 21.900 millones, en proporción a las tenencias accionarias de los accionistas.

Con fecha 5 de mayo de 2023, IRSA distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de \$ 21.900 millones equivalente al 2.731,3451% del Capital Social, un monto por acción de \$ 27,3135 y un monto por ADR de \$ 273,1345 (Pesos argentinos por ADR).

# **Informe de la Comisión Fiscalizadora**

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de  
**CRESUD SOCIEDAD ANÓNIMA, COMERCIAL, INMOBILIARIA, FINANCIERA Y AGROPECUARIA**

## **Introducción**

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus subsidiarias (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo de 2023, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales por los periodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023 y notas explicativas seleccionadas.

## **Responsabilidad de la Dirección**

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, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) como normas contables profesionales e incorporadas por la CNV a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34).

## **Alcance de nuestra revisión**

Nuestra revisión fue practicada de acuerdo con normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés), e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados 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. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Price Waterhouse & Co. S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 10 de mayo de 2023. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados consolidados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

# **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

## **Alcance de nuestra revisión** (continuación)

El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, dicha revisión no permite obtener seguridad de que se tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera consolidada, el resultado integral consolidado y el flujo de efectivo consolidado de la Sociedad. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

## **Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

## **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria que:

- a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros intermedios condensados separados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, tomados como base para la elaboración de los estados financieros consolidados surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de marzo de 2023;
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

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

Por Comisión Fiscalizadora

---

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

## **INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS**

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de  
**Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**  
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
C.U.I.T.: 30-50930070-0

### **Informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados**

#### **Introducción**

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus subsidiarias (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo de 2023, los estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023 y notas explicativas seleccionadas.

#### **Responsabilidad de la Dirección**

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, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (NIC 34).

#### **Alcance de la revisión**

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios condensados consolidados basados en la revisión que hemos efectuado, la cual fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad", adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Una revisión de estados financieros intermedios condensados consolidados consiste en realizar indagaciones principalmente al personal responsable de los aspectos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite tener la seguridad de identificar todos los asuntos significativos que podrían ser notados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

## Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

## Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, que:

- a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros separados condensados intermedios de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de marzo 2023;
- c) hemos leído la reseña informativa, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 31 de marzo de 2023 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a a \$74.002.284, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo de 2023

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

---

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Carlos Brondo

Contador Público (UNCUYO)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078