

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

**Estados financieros intermedios condensados consolidados al  
30 de septiembre de 2023 y por el período de tres meses finalizado a  
dicha fecha, presentados en forma comparativa.**

# Información Legal

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

**Ejercicio económico N°:** 91, iniciado el 1° de julio de 2023

**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 28 de octubre de 2022 inscrita en la Inspección General de Justicia con fecha 05 de diciembre de 2022 bajo el Número 22602 del Libro 110 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:** 593.454.045 acciones

**Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS):** 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.) – Ruta 8, km 17.500, Edificio Zonamérica 1, Of.106, Montevideo, República Oriental del Uruguay (Consultores Venture Capital Uruguay S.A.).

**Actividad principal:** Inversoras

**Participación directa e indirecta del Grupo de control sobre el capital:** 228.519.673 acciones

**Porcentaje de votos del Grupo de control (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio neto:** 38,97% (\*)

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)	Suscrito, emitido e integrado (millones de ARS)
Ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1 cada una y con derecho a un voto por acción	593.454.045 (**)	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
Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado	2
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado	3
Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado	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	10
Nota 6 - Información por segmentos	10
Nota 7 - Participación en asociadas y negocios conjuntos	15
Nota 8 - Propiedades de inversión	15
Nota 9 - Propiedades, planta y equipo	17
Nota 10 - Propiedades para la venta	18
Nota 11 - Activos intangibles	18
Nota 12 - Derecho de uso de activos	18
Nota 13 - Activos biológicos	19
Nota 14 - Inventarios	20
Nota 15 - Instrumentos financieros por categoría	20
Nota 16 - Créditos por ventas y otros créditos	22
Nota 17 - Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo	23
Nota 18 - Deudas comerciales y otras deudas	24
Nota 19 - Provisiones	24
Nota 20 - Préstamos	26
Nota 21 - Impuestos	26
Nota 22 - Ingresos	27
Nota 23 - Costos	27
Nota 24 - Gastos por naturaleza	27
Nota 25 - Otros resultados operativos, netos	28
Nota 26 - Resultados financieros, netos	28
Nota 27 - Transacciones con partes relacionadas	28
Nota 28 - Resolución General N° 622 de la CNV	30
Nota 29 - Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	30
Nota 30 - Activos y pasivos en moneda extranjera	31
Nota 31 - Otros hechos relevantes del período	32
Nota 32 - Hechos posteriores	34

## 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>
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
CAMSA	Consultores Assets Management S.A.
CCL	Contado con Liquidación
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 2019
FPC	Fondo de promoción colectivo
GCDI	GCDI S.A.
IFISA	Inversiones Financieras del Sur S.A.
IPC	Índice de precios al consumidor
IRSA	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
LRSA	La Rural S.A.
MEP	Mercado Electrónico de Pagos
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

## Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado al 30 de septiembre de 2023 y 30 de junio de 2023

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

	Nota	<u>30.09.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	8	886.539	790.481
Propiedades, planta y equipo	9	194.388	196.237
Propiedades para la venta	10	8.126	8.136
Activos intangibles	11	13.609	13.438
Derecho de uso de activos	12	27.043	25.264
Activos biológicos	13	13.213	12.545
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	45.900	53.497
Activos por impuesto diferido	21	3.016	1.925
Créditos por impuesto a las ganancias		15	30
Activos restringidos	15	1.429	1.621
Créditos por ventas y otros créditos	16	45.189	45.448
Inversiones en activos financieros	15	2.884	2.784
Instrumentos financieros derivados	15	187	529
<b>Total del activo no corriente</b>		<b><u>1.241.538</u></b>	<b><u>1.151.935</u></b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	10	177	194
Activos biológicos	13	14.287	25.204
Inventarios	14	48.081	38.041
Créditos por impuesto a las ganancias		1.393	1.542
Créditos por ventas y otros créditos	16	118.813	104.919
Inversiones en activos financieros	15	61.513	59.080
Instrumentos financieros derivados	15	3.146	8.308
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	67.591	52.494
<b>Total del activo corriente</b>		<b><u>315.001</u></b>	<b><u>289.782</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b><u>1.556.539</u></b>	<b><u>1.441.717</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		318.442	280.466
Interés no controlante		402.708	366.854
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>721.150</u></b>	<b><u>647.320</u></b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos	20	198.790	214.839
Pasivos por impuesto diferido	21	299.948	260.827
Deudas comerciales y otras deudas	18	15.024	16.522
Provisiones	19	8.556	8.716
Impuesto a las ganancias a pagar		1.385	-
Instrumentos financieros derivados	15	100	62
Pasivo por arrendamientos		24.755	24.045
Remuneraciones y cargas sociales		394	457
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b><u>548.952</u></b>	<b><u>525.468</u></b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	18	137.751	108.374
Préstamos	20	129.144	138.463
Provisiones	19	1.171	1.168
Remuneraciones y cargas sociales		5.546	9.160
Impuesto a las ganancias a pagar		1.771	2.227
Pasivo por arrendamientos		8.341	7.857
Instrumentos financieros derivados	15	2.713	1.680
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b><u>286.437</u></b>	<b><u>268.929</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b><u>835.389</u></b>	<b><u>794.397</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>1.556.539</u></b>	<b><u>1.441.717</u></b>

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 Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

	Nota	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Ingresos	22	67.523	71.158
Costos	23	(41.972)	(45.524)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha		(2.298)	(3.405)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha		1.603	617
<b>Resultado bruto</b>		<b>24.856</b>	<b>22.846</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	100.936	(15.748)
Resultado por venta de campos		28	60
Gastos generales y de administración	24	(2.305)	(6.488)
Gastos de comercialización	24	(5.703)	(4.165)
Otros resultados operativos, netos	25	3.167	2.898
Honorarios por gerenciamiento		(4.549)	(1.017)
<b>Resultado operativo</b>		<b>116.430</b>	<b>(1.614)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	1.885	1.980
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>118.315</b>	<b>366</b>
Ingresos financieros	26	2.537	917
Costos financieros	26	(6.539)	(8.840)
Otros resultados financieros	26	(3.593)	7.820
RECPAM	26	9.496	15.129
<b>Resultados financieros, netos</b>	26	<b>1.901</b>	<b>15.026</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>120.216</b>	<b>15.392</b>
Impuesto a las ganancias	21	(41.247)	(2.921)
<b>Resultado del período</b>		<b>78.969</b>	<b>12.471</b>
<i>Otros resultados integrales:</i>			
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>			
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos (i)		(7.028)	(11.278)
Superávit por revaluación		430	1.070
<b>Total de otros resultados integrales del período</b>		<b>(6.598)</b>	<b>(10.208)</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>		<b>72.371</b>	<b>2.263</b>
<i>Resultado del período atribuible a:</i>			
Accionistas de la sociedad controlante		40.780	8.271
Interés no controlante		38.189	4.200
<i>Resultado integral atribuible a:</i>			
Accionistas de la sociedad controlante		38.620	4.578
Interés no controlante		33.751	(2.315)
<i>Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción (ii):</i>			
Básico		68,91	13,96
Diluido		58,88	11,95

- (i) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias.  
(ii) Ver Nota 30 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023.

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 tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023

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

Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante

	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Otras reservas (iii)	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 2023</b>	<b>586</b>	<b>7</b>	<b>73.534</b>	<b>6.884</b>	<b>91.514</b>	<b>(5.166)</b>	<b>7.076</b>	<b>60.727</b>	<b>45.304</b>	<b>280.466</b>	<b>366.854</b>	<b>647.320</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	40.780	40.780	38.189	78.969
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(2.160)	-	(2.160)	(4.438)	(6.598)
<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>(2.160)</b>	<b>40.780</b>	<b>38.620</b>	<b>33.751</b>	<b>72.371</b>
Recompra de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(746)	(746)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(121)	-	(30)	-	(151)	(275)	(426)
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	21
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.511)	(1.511)
Ejercicio de warrants (ii)	-	-	-	(3)	82	-	-	-	-	79	6	85
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	716	716
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(572)	3.892	3.320
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	1.623	(1.623)	-	-	-
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>586</b>	<b>7</b>	<b>73.534</b>	<b>6.881</b>	<b>91.596</b>	<b>(5.287)</b>	<b>7.076</b>	<b>59.588</b>	<b>84.461</b>	<b>318.442</b>	<b>402.708</b>	<b>721.150</b>

(i) Incluye ARS 3 de Ajuste integral de acciones propias en cartera al 30 de septiembre de 2023. Ver Nota 19 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023.

(ii) Al 30 de septiembre de 2023, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 88.236.618. Ver Nota 31 a los presentes estados financieros.

(iii) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de septiembre 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 2023</b>	<b>(3.490)</b>	<b>8.021</b>	<b>712</b>	<b>46.149</b>	<b>9.335</b>	<b>60.727</b>
Otros resultados integrales del período	-	(2.589)	-	-	429	(2.160)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	<b>-</b>	<b>(2.589)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>429</b>	<b>(2.160)</b>
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	(572)	(572)
Reserva por pago basados en acciones	125	-	-	-	(155)	(30)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	1.623	-	1.623
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>(3.365)</b>	<b>5.432</b>	<b>712</b>	<b>47.772</b>	<b>9.037</b>	<b>59.588</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. 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

## Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante											
	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Otras reservas (ii)	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>73.528</b>	<b>6.982</b>	<b>90.738</b>	<b>660</b>	<b>3.338</b>	<b>1.866</b>	<b>61.508</b>	<b>239.212</b>	<b>361.818</b>	<b>601.030</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	8.271	8.271	4.200	12.471	
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(3.693)	-	(3.693)	(6.515)	(10.208)	
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.693)</b>	<b>8.271</b>	<b>4.578</b>	<b>(2.315)</b>	<b>2.263</b>	
Ejercicio de warrants	-	-	-	(5)	45	-	-	-	40	2	42	
Recompra de acciones propias	(6)	6	-	-	-	-	(2.511)	-	(2.511)	(3.708)	(6.219)	
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	83	-	83	131	214	
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	1.794	-	1.794	-	1.794	
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76)	(76)	
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	124	-	124	48	172	
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	38	
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>584</b>	<b>8</b>	<b>73.528</b>	<b>6.977</b>	<b>90.783</b>	<b>660</b>	<b>3.338</b>	<b>(2.337)</b>	<b>69.779</b>	<b>243.320</b>	<b>355.938</b>	<b>599.258</b>

(i) Incluye ARS 1 de Ajuste integral de acciones propias en cartera al 30 de septiembre de 2022. Ver Nota 19 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.

(ii) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de septiembre 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 2022</b>	<b>(1.060)</b>	<b>3.596</b>	<b>712</b>	<b>(1.382)</b>	<b>1.866</b>
Otros resultados integrales del período	-	(4.580)	-	887	(3.693)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	<b>-</b>	<b>(4.580)</b>	<b>-</b>	<b>887</b>	<b>(3.693)</b>
Recompra de acciones propias	(2.511)	-	-	-	(2.511)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	1.794	1.794
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	83	83
Otros cambios en el patrimonio neto	-	122	-	2	124
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>(3.571)</b>	<b>(862)</b>	<b>712</b>	<b>1.384</b>	<b>(2.337)</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. 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

## Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

	Nota	30.09.2023	30.09.2022
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	17	37.061	22.063
Impuesto a las ganancias pagado		(1.384)	(2.764)
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas</b>		<b>35.677</b>	<b>19.299</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Cobro por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		8.472	-
Aportes de capital en negocios conjuntos y asociadas		-	(31)
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión		(1.350)	(1.556)
Cobros por venta de propiedades de inversión		1.013	4.322
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(1.739)	(10.370)
Pago de adquisiciones de propiedades, planta y equipo		(14.340)	-
Adquisición de activos intangibles		(319)	(71)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		12.601	3.198
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		-	427
Adquisición de inversiones en activos financieros		(35.099)	(22.770)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		31.092	30.765
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		2.960	205
Pagos netos de instrumentos financieros derivados		(232)	(276)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión</b>		<b>3.059</b>	<b>3.843</b>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		10.009	21.519
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(25.915)	(42.662)
Obtención/ (Cancelación) neta de préstamos de corto plazo		1.359	(17.907)
Intereses pagados		(9.276)	(12.393)
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		-	(38)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		21	-
Pagos pasivos por arrendamientos		(235)	(93)
Recompra de acciones propias		(746)	(3.708)
Dividendos pagados		(275)	-
Ejercicio de warrants		85	43
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>		<b>(24.973)</b>	<b>(55.239)</b>
<b>Aumento/ (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>13.763</b>	<b>(32.097)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	15	52.494	101.468
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		3.349	(1.056)
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(2.015)	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	<b>15</b>	<b>67.591</b>	<b>68.315</b>

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**

---

## **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., 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 8 de noviembre de 2023.

Al 30 de septiembre 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 2023 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 tres meses finalizados el 30 de septiembre 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 tres meses al 30 de septiembre de 2023 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 30 de septiembre 2023</u> <u>(tres meses)</u> 35%
-----------------------------	---

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de septiembre 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.

## **2.3 Comparabilidad de la información**

Los saldos al 30 de junio de 2023 y 30 de septiembre 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 críticas, supuestos y juicios**

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, a partir de junio, 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 tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 se encuentran descritas en Nota 4 a los Estados Financieros anuales a dicha fecha.

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

### **Venta pisos Catalinas**

El 9 de agosto de 2023 se firmó la escritura por la venta del piso 9º de la torre "261 Della Paolera" ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por un total de 1.184 metros cuadrados, 10 unidades de cocheras y 2 unidades complementarias del mismo edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD (MEP) 6,3 millones, los cuales fueron abonados en ARS su totalidad.

### **Venta edificio Maple**

El 24 de julio de 2023 IRSA firmó la escritura por la venta en bloque de la totalidad de unidades funcionales y complementarias del "Edificio Maple" ubicado en la calle Suipacha 664 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El precio de la operación fue de USD billete 6,75 millones, de los cuales se han cobrado USD 3 millones en efectivo, USD 750.000 mediante la entrega de 3 unidades funcionales en un edificio de propiedad del comprador en Avenida Córdoba 637 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un contrato de comodato por 30 meses y el saldo remanente de USD 3 millones será abonado de la siguiente manera:

- USD 2,5 millones en 10 cuotas semestrales, iguales y consecutivas de USD 250.000, venciendo la primera a los 24 meses de la firma de la escritura, con un interés anual del 5%;
- USD 0,5 millones a través de la prestación de servicios por parte del comprador, los cuales fueron valuados al tipo de cambio CCL de acuerdo a las condiciones pactadas en el contrato.

### **Venta Quality Investment S.A.**

Con fecha 31 de agosto de 2023 IRSA ha vendido y transferido el 100% de su participación en Quality Invest S.A. representativo del 50% del capital social. El monto de la transacción ascendió a la suma de USD 22,9 millones de los cuales USD 21,5 millones han sido cobrados junto con la transferencia de las acciones y el saldo de USD 1,4 millones se cobrará a los 3 años, devengando un interés del 7% anual.

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

---

## **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 2023 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023:

	30.09.2023						
	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	36.696	25.302	61.998	(144)	5.567	102	67.523
Costos	(31.959)	(4.342)	(36.301)	14	(5.685)	-	(41.972)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(2.337)	-	(2.337)	-	-	39	(2.298)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	1.603	-	1.603	-	-	-	1.603
<b>Resultado bruto</b>	<b>4.003</b>	<b>20.960</b>	<b>24.963</b>	<b>(130)</b>	<b>(118)</b>	<b>141</b>	<b>24.856</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(45)	100.972	100.927	9	-	-	100.936
Resultado por venta de campos	28	-	28	-	-	-	28
Gastos generales y de administración	(2.710)	308	(2.402)	19	-	78	(2.305)
Gastos de comercialización	(3.923)	(1.624)	(5.547)	14	-	(170)	(5.703)
Otros resultados operativos, netos	4.336	(1.182)	3.154	(1)	56	(42)	3.167
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(4.549)	-	(4.549)
<b>Resultado operativo</b>	<b>1.689</b>	<b>119.434</b>	<b>121.123</b>	<b>(89)</b>	<b>(4.611)</b>	<b>7</b>	<b>116.430</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(332)	2.080	1.748	137	-	-	1.885
<b>Resultado del segmento</b>	<b>1.357</b>	<b>121.514</b>	<b>122.871</b>	<b>48</b>	<b>(4.611)</b>	<b>7</b>	<b>118.315</b>
Activos reportables	282.655	939.353	1.222.008	170	-	334.361	1.556.539
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(835.389)	(835.389)
<b>Activos reportables, netos</b>	<b>282.655</b>	<b>939.353</b>	<b>1.222.008</b>	<b>170</b>	<b>-</b>	<b>(501.028)</b>	<b>721.150</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 30 de septiembre de 2022:

	30.09.2022						
	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	43.653	22.194	65.847	(138)	5.745	(296)	71.158
Costos	(35.350)	(4.410)	(39.760)	67	(5.831)	-	(45.524)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(3.464)	-	(3.464)	-	-	59	(3.405)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	617	-	617	-	-	-	617
<b>Resultado bruto</b>	<b>5.456</b>	<b>17.784</b>	<b>23.240</b>	<b>(71)</b>	<b>(86)</b>	<b>(237)</b>	<b>22.846</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(96)	(15.853)	(15.949)	201	-	-	(15.748)
Resultado por venta de campo	60	-	60	-	-	-	60
Gastos generales y de administración	(2.846)	(3.706)	(6.552)	26	-	38	(6.488)
Gastos de comercialización	(3.203)	(1.188)	(4.391)	12	-	214	(4.165)
Otros resultados operativos, netos	2.443	432	2.875	-	36	(13)	2.898
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(1.017)	-	(1.017)
<b>Resultado operativo</b>	<b>1.814</b>	<b>(2.531)</b>	<b>(717)</b>	<b>168</b>	<b>(1.067)</b>	<b>2</b>	<b>(1.614)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(300)	2.438	2.138	(153)	-	(5)	1.980
<b>Resultado del segmento</b>	<b>1.514</b>	<b>(93)</b>	<b>1.421</b>	<b>15</b>	<b>(1.067)</b>	<b>(3)</b>	<b>366</b>
Activos reportables	279.535	776.799	1.056.334	(4.518)	-	435.165	1.486.981
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(887.723)	(887.723)
<b>Activos reportables, netos</b>	<b>279.535</b>	<b>776.799</b>	<b>1.056.334</b>	<b>(4.518)</b>	<b>-</b>	<b>(452.558)</b>	<b>599.258</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 ARS (118) y ARS (86) correspondiente a Expensas y FPC, al 30 de septiembre de 2023 y 2022, respectivamente y ARS 4.549 y ARS 1.017 a Honorarios por gerenciamiento, al 30 de septiembre 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.

(\*) El CODM centra su revisión en los activos reportables.

# 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:

	30.09.2023				Total Negocio agropecuario
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	
Ingresos	28.402	-	-	8.294	36.696
Costos	(24.375)	(24)	-	(7.560)	(31.959)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(2.337)	-	-	-	(2.337)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	1.603	-	-	-	1.603
<b>Resultado bruto</b>	<b>3.293</b>	<b>(24)</b>	<b>-</b>	<b>734</b>	<b>4.003</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(45)	-	-	(45)
Resultado por venta de campos	-	28	-	-	28
Gastos generales y de administración	(1.667)	(5)	(397)	(641)	(2.710)
Gastos de comercialización	(2.920)	(4)	-	(999)	(3.923)
Otros resultados operativos, netos	100	3.709	-	527	4.336
<b>Resultado operativo</b>	<b>(1.194)</b>	<b>3.659</b>	<b>(397)</b>	<b>(379)</b>	<b>1.689</b>
Resultado por participación en asociadas	(26)	-	-	(306)	(332)
<b>Resultado del segmento</b>	<b>(1.220)</b>	<b>3.659</b>	<b>(397)</b>	<b>(685)</b>	<b>1.357</b>
Propiedades de inversión	-	31.061	-	-	31.061
Propiedades, planta y equipo	170.788	828	-	1.459	173.075
Participación en asociadas	2.228	-	-	867	3.095
Otros activos reportables	48.681	-	-	26.743	75.424
<b>Activos reportables</b>	<b>221.697</b>	<b>31.889</b>	<b>-</b>	<b>29.069</b>	<b>282.655</b>

	30.09.2022				Total Negocio agropecuario
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	
Ingresos	31.930	-	-	11.723	43.653
Costos	(28.661)	(29)	-	(6.660)	(35.350)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(3.464)	-	-	-	(3.464)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	617	-	-	-	617
<b>Resultado bruto</b>	<b>422</b>	<b>(29)</b>	<b>-</b>	<b>5.063</b>	<b>5.456</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(96)	-	-	(96)
Resultado por venta de campos	-	60	-	-	60
Gastos generales y de administración	(1.354)	(5)	(703)	(784)	(2.846)
Gastos de comercialización	(2.443)	(2)	-	(758)	(3.203)
Otros resultados operativos, netos	1.633	531	-	279	2.443
<b>Resultado operativo</b>	<b>(1.742)</b>	<b>459</b>	<b>(703)</b>	<b>3.800</b>	<b>1.814</b>
Resultado por participación en asociadas	(103)	-	-	(197)	(300)
<b>Resultado del segmento</b>	<b>(1.845)</b>	<b>459</b>	<b>(703)</b>	<b>3.603</b>	<b>1.514</b>
Propiedades de inversión	-	38.225	-	-	38.225
Propiedades, planta y equipo	150.025	801	-	565	151.391
Participación en asociadas	2.485	-	-	1.999	4.484
Otros activos reportables	47.008	-	-	38.427	85.435
<b>Activos reportables</b>	<b>199.518</b>	<b>39.026</b>	<b>-</b>	<b>40.991</b>	<b>279.535</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:

	30.09.2023					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	17.150	1.584	262	5.987	319	25.302
Costos	(999)	(98)	(215)	(2.762)	(268)	(4.342)
<b>Resultado bruto</b>	<b>16.151</b>	<b>1.486</b>	<b>47</b>	<b>3.225</b>	<b>51</b>	<b>20.960</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(2.491)	32.178	71.394	-	(109)	100.972
Gastos generales y de administración	(1.928)	(194)	(767)	(925)	4.122	308
Gastos de comercialización	(857)	(37)	(233)	(432)	(65)	(1.624)
Otros resultados operativos, netos	(198)	(27)	(1.375)	(46)	464	(1.182)
<b>Resultado operativo</b>	<b>10.677</b>	<b>33.406</b>	<b>69.066</b>	<b>1.822</b>	<b>4.463</b>	<b>119.434</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	2.080	2.080
<b>Resultado del segmento</b>	<b>10.677</b>	<b>33.406</b>	<b>69.066</b>	<b>1.822</b>	<b>6.543</b>	<b>121.514</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	249.795	185.771	428.925	-	980	865.471
Propiedades, planta y equipo	792	138	6.922	12.288	1.179	21.319
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	40.862	40.862
Otros activos reportables	531	462	9.700	232	776	11.701
<b>Activos reportables</b>	<b>251.118</b>	<b>186.371</b>	<b>445.547</b>	<b>12.520</b>	<b>43.797</b>	<b>939.353</b>

(i) Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una ganancia de ARS 100.972 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:

- (a) resultado neto negativo de ARS 2.003 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 ARS 62.002 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 35 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 23 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para la perpetuidad, originado principalmente por una suba del componente riesgo país y tasa libre de riesgo 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 ARS 3.384 millones;
- (d) Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 64.616 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 aumentó un 13,21% durante el período de tres meses al 30 de septiembre de 2023 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas del período.

	30.09.2022					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	14.385	1.635	1.098	4.773	303	22.194
Costos	(1.134)	(100)	(493)	(2.395)	(288)	(4.410)
<b>Resultado bruto</b>	<b>13.251</b>	<b>1.535</b>	<b>605</b>	<b>2.378</b>	<b>15</b>	<b>17.784</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(12.198)	(1.137)	(2.466)	-	(52)	(15.853)
Gastos generales y de administración	(1.825)	(257)	(672)	(591)	(361)	(3.706)
Gastos de comercialización	(615)	(7)	(145)	(391)	(30)	(1.188)
Otros resultados operativos, netos	(62)	(43)	(83)	(5)	625	432
<b>Resultado operativo</b>	<b>(1.449)</b>	<b>91</b>	<b>(2.761)</b>	<b>1.391</b>	<b>197</b>	<b>(2.531)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	2.438	2.438
<b>Resultado del segmento</b>	<b>(1.449)</b>	<b>91</b>	<b>(2.761)</b>	<b>1.391</b>	<b>2.635</b>	<b>(93)</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	218.672	158.698	330.326	-	1.025	708.721
Propiedades, planta y equipo	622	10.770	6.922	10.727	2.554	31.595
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	27.588	27.588
Otros activos reportables	522	462	7.110	143	658	8.895
<b>Activos reportables</b>	<b>219.816</b>	<b>169.930</b>	<b>344.358</b>	<b>10.870</b>	<b>31.825</b>	<b>776.799</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 tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	30.09.2023	30.06.2023
<b>Inicio del período/ ejercicio</b>	<b>53.496</b>	<b>52.056</b>
Emisión de capital y aportes (Nota 27)	-	74
Adquisición/ venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	(9.421)	-
Participación en los resultados, netos	1.885	2.130
Otros resultados integrales	97	67
Dividendos (Nota 27)	(160)	(860)
Otros	-	29
<b>Cierre del período/ ejercicio (i)</b>	<b>45.897</b>	<b>53.496</b>

(i) Al 30 de septiembre de 2023 se incluyen ARS (3) y al 30 de junio de 2023 se incluyen ARS (1) 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	
	30.09.2023	30.06.2023	30.09.2023	30.06.2023	30.09.2023	30.09.2022
	New Lipstick	49,96%	49,96%	406	328	3
BHSA	29,91%	29,91%	34.215	32.247	1.968	1.506
GCDI (2)	27,82%	27,82%	2.137	2.582	(445)	631
Quality (1)	-	50,00%	-	9.421	-	(133)
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	2.083	1.637	446	234
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	7.056	7.281	(87)	(244)
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>			<b>45.897</b>	<b>53.496</b>	<b>1.885</b>	<b>1.980</b>

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Última información financiera		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*) 47	(*) (1)	(*) (45)
BHSA	Argentina	Financiera	448.689.072	(**) 1.500	(**) 6.579	(**) 111.303
GCDI (2)	Argentina	Inmobiliaria	257.330.595	925	(1.644)	7.879
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	1	924	3.498

(\*) Importes expresados en dólares bajo USGAAP.

(\*\*) Datos al 30 de septiembre de 2023 de acuerdo a NIIF.

(1) La participación mantenida sobre Quality S.A. fue vendida al 31 de agosto de 2023. Ver Nota 4 a los presentes estados financieros.

(2) Ver Nota 8 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023.

## 8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	30.09.2023		30.06.2023	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
<b>Valor razonable al inicio del período/ ejercicio</b>	<b>551.976</b>	<b>238.505</b>	<b>632.707</b>	<b>246.282</b>
Altas	569	983	4.472	3.655
Bajas	(2.143)	-	(34.997)	-
Transferencias	(3.121)	(2)	4.384	1.189
Resultado neto de cambios en el valor razonable	106.850	(5.914)	(57.005)	(12.667)
Altas de costos iniciales de arrendamiento	-	24	19	69
Amortización de costos iniciales de arrendamiento (i)	(5)	(11)	(24)	(23)
Diferencia de conversión	(1.172)	-	2.420	-
<b>Valor razonable al cierre del período/ ejercicio</b>	<b>652.954</b>	<b>233.585</b>	<b>551.976</b>	<b>238.505</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).

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

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

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Arrendamientos de tierras de cultivos	31.061	35.402
Oficinas y otras propiedades en alquiler	194.471	165.168
Centros comerciales (*)	248.114	250.180
Reservas de tierra	412.195	338.924
Propiedades en desarrollo	698	807
<b>Total</b>	<b><u>886.539</u></b>	<b><u>790.481</u></b>

(\*) Incluye cocheras

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

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Ingresos	25.698	22.830
Costos operativos directos	(7.687)	(7.639)
Costos de desarrollos	(113)	(76)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (i)	100.657	(17.909)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (ii)	279	2.161

- (i) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descrito en el apartado llamado "técnicas de valuación".
- (ii) Al 30 de septiembre de 2023 corresponden (ARS 2.358) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del período (por la venta del Edificio Maple) y ARS 2.637 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 42 por la venta de cocheras de Libertador 498 y ARS 2.595 por la venta del Edificio Maple). Al 30 de septiembre de 2022 corresponden ARS 150 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del período y ARS 2.011 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores ambos 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 866.806 m<sup>2</sup>, lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos. IRSA se comprometió a ceder el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos y a aportar 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, además de la suma de USD 2 millones en efectivo y la cantidad de 3.000.000 de bonos soberanos (AL35), los cuales ya han sido abonados.

En marzo de 2023, se aprobó Mensura con propuesta de subdivisión, fraccionamiento, cesión de calles y espacio público y nos encontramos en proceso de escriturar las 3 parcelas y el sector del Parque Público que se cede a título oneroso.

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.

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

En el frente judicial, cabe señalar que existen dos (2) procesos judiciales conexos:

- (i) El 29 de octubre de 2021 se notificó a la Sociedad la demanda de amparo iniciada por la Asociación Civil Observatorio del Derecho en la Ciudad 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 Sociedad 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 de forma favorable para la Sociedad.
- (ii) El 18 de octubre de 2023, la Sociedad fue notificada de la demanda de amparo iniciada por los señores Jonatan Baldiviezo y María Eva Koutsovitis en relación al predio, en la que pretenden suspender la realización de la audiencia pública (que tuvo lugar en agosto de 2021), prorrogar el plazo de inscripción para la mentada audiencia y declarar la nulidad de la audiencia pública, para el caso que ya se hubiese llevado a cabo, basado en supuestas violaciones al derecho de participación informada en la misma y del acceso a la información ambiental. Al respecto, la Sociedad contestó demanda el 1 de noviembre de 2023 solicitando el rechazo de la misma. Ello, basado en que la cuestión ya fue parcialmente resuelta por el juicio referido en el punto (i), y que se brindó acabadamente toda la información relevante para la realización del trámite de aprobación del Convenio Urbanístico. Las cuestiones ambientales del proyecto deberán ser tratadas en la etapa correspondiente, según lo establece la ley 123. Atento a las cuestiones debatidas en este proceso, se espera una resolución favorable a los intereses de la Sociedad.

## 9. Propiedades, planta y equipo

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

	Establecimientos agropecuarios	Planta productora (iii)	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	30.09.2023	30.06.2023
Costos	170.831	13.729	43.613	14.811	8.797	251.781	221.670
Depreciación acumulada	(14.581)	(7.789)	(15.011)	(13.357)	(4.806)	(55.544)	(48.931)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>156.250</b>	<b>5.940</b>	<b>28.602</b>	<b>1.454</b>	<b>3.991</b>	<b>196.237</b>	<b>172.739</b>
Altas	3.757	330	857	186	158	5.288	34.703
Bajas	(4)	-	(4.602)	(2)	(58)	(4.666)	(10.032)
Diferencias de conversión	(3.516)	(191)	(136)	(2)	(86)	(3.931)	8.908
Transferencias	3.782	-	(78)	8	73	3.785	(3.468)
Depreciación (ii)	(599)	(958)	(449)	(147)	(172)	(2.325)	(6.613)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>159.670</b>	<b>5.121</b>	<b>24.194</b>	<b>1.497</b>	<b>3.906</b>	<b>194.388</b>	<b>196.237</b>
Costos	174.850	13.868	39.654	15.001	8.884	252.257	251.781
Depreciación acumulada	(15.180)	(8.747)	(15.460)	(13.504)	(4.978)	(57.869)	(55.544)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>159.670</b>	<b>5.121</b>	<b>24.194</b>	<b>1.497</b>	<b>3.906</b>	<b>194.388</b>	<b>196.237</b>

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 30 de septiembre de 2023 el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea "Costos" por ARS 454, "Gastos generales y de administración" por ARS 163 y "gastos de comercialización" por ARS 11, en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24), ARS 1.697 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos.

(iii) Corresponde a la plantación de caña de azúcar con vida útil mayor a un año.

# 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 tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo (i)	Propiedades sin desarrollar	30.09.2023	30.06.2023
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>799</b>	<b>4.374</b>	<b>3.157</b>	<b>8.330</b>	<b>9.399</b>
Altas	-	43	13	56	427
Diferencia de conversión	-	(73)	-	(73)	20
Transferencias	-	-	-	-	(582)
Bajas	(10)	-	-	(10)	(934)
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>789</b>	<b>4.344</b>	<b>3.170</b>	<b>8.303</b>	<b>8.330</b>
No corriente				8.126	8.136
Corriente				177	194
<b>Total</b>				<b>8.303</b>	<b>8.330</b>

## 11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Unidades futuras a recibir por permutas y otros	30.09.2023	30.06.2023
Costos	1.773	5.688	13.927	21.388	19.666
Amortización acumulada	-	(4.933)	(3.017)	(7.950)	(7.219)
<b>Valor al inicio del período / ejercicio</b>	<b>1.773</b>	<b>755</b>	<b>10.910</b>	<b>13.438</b>	<b>12.447</b>
Altas	-	318	1	319	2.212
Bajas	-	-	-	-	(247)
Transferencias	-	-	-	-	(270)
Diferencias de conversión	(7)	(8)	-	(15)	27
Amortizaciones (i)	-	(111)	(22)	(133)	(731)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>1.766</b>	<b>954</b>	<b>10.889</b>	<b>13.609</b>	<b>13.438</b>
Costos	1.766	5.998	13.928	21.692	21.388
Amortización acumulada	-	(5.044)	(3.039)	(8.083)	(7.950)
<b>Valor al cierre del período / ejercicio</b>	<b>1.766</b>	<b>954</b>	<b>10.889</b>	<b>13.609</b>	<b>13.438</b>

(i) Al 30 de septiembre de 2023, el cargo por amortización ha sido imputado ARS 52 dentro de "Costos" y ARS 81 en "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24).

## 12. Derecho de uso de activos

La composición del derecho de uso de activos del Grupo al 30 de septiembre de 2023 y al 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	30.09.2023	30.06.2023
Establecimientos agropecuarios	21.568	20.540
Centro de convenciones	3.288	3.341
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	1.431	616
Maquinarias y equipamientos	323	272
Otros	433	495
<b>Total derecho de uso de activos</b>	<b>27.043</b>	<b>25.264</b>
No corriente	27.043	25.264
<b>Total</b>	<b>27.043</b>	<b>25.264</b>

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

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

	30.09.2023	30.09.2022
Establecimientos agropecuarios	1.948	2.507
Centro de convenciones	53	51
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	1	1
Maquinarias y equipamientos	44	34
Otros	116	42
<b>Total depreciación de derecho de uso de activos (i)</b>	<b>2.162</b>	<b>2.635</b>

(i) Al 30 de septiembre de 2023, el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 95 dentro de "Costos", ARS 37 en "Gastos generales y de administración", y ARS 38 en "gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24), ARS 1.992 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 tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	Sementera de granos		Sementera de caña de azúcar	Hacienda de rodeo (i)	Otras haciendas (i)	Otros	30.09.2023	30.06.2023
	Nivel 1	Nivel 3	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 1		
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>11.992</b>	<b>2.339</b>	<b>8.448</b>	<b>14.588</b>	<b>227</b>	<b>155</b>	<b>37.749</b>	<b>44.416</b>
Compras	-	-	-	705	-	-	705	1.575
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos	-	(1.609)	187	(873)	(38)	-	(2.333)	(1.816)
Cosechas	-	(18.294)	(10.453)	-	-	-	(28.747)	(94.867)
Ventas	-	-	-	(1.708)	-	-	(1.708)	(6.173)
Consumos	-	-	-	(9)	-	(9)	(18)	(76)
Costos incurridos durante el período	5.457	6.559	7.964	2.347	-	3	22.330	93.220
Diferencia de conversión	(571)	445	(244)	(108)	-	-	(478)	1.470
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>16.878</b>	<b>(10.560)</b>	<b>5.902</b>	<b>14.942</b>	<b>189</b>	<b>149</b>	<b>27.500</b>	<b>37.749</b>
No corriente (Producción)	-	-	-	12.903	163	147	13.213	12.545
Corriente (Consumible)	16.878	(10.560)	5.902	2.039	26	2	14.287	25.204
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>16.878</b>	<b>(10.560)</b>	<b>5.902</b>	<b>14.942</b>	<b>189</b>	<b>149</b>	<b>27.500</b>	<b>37.749</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 ARS (911) y ARS (2.547), por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, respectivamente; ARS 528 y ARS (496) se atribuyen a cambios en el precio, y ARS (1.439) y ARS (2.052) se atribuyen a cambios físicos generados por el resultado por producción, respectivamente.

Durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 no se produjeron transferencias 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 ARS 4.950 y ARS 8.151 por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, respectivamente.

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

Al 30 de septiembre de 2023 el máximo y mejor uso de los activos biológicos no difiere en forma significativa de su utilización presente.

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

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022 los costos de producción activados fueron:

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Insumos, labores y arrendamientos	16.511	12.789
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	1.192	877
Amortizaciones y depreciaciones	3.705	3.884
Honorarios y retribuciones por servicios	54	98
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	171	148
Impuestos, tasas y contribuciones	23	33
Alquileres y expensas	18	7
Fletes	75	136
Viáticos, movilidad y librería	137	136
Otros gastos	444	3.187
	<u>22.330</u>	<u>21.295</u>

## 14. Inventarios

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

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Granos	20.957	17.381
Materiales e insumos	26.527	20.119
Caña de azúcar	366	272
<b>Inventarios agropecuarios</b>	<u>47.850</u>	<u>37.772</u>
Suministro para hoteles	231	269
<b>Total inventarios</b>	<u>48.081</u>	<u>38.041</u>

## 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 30 de septiembre 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>30 de septiembre 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)	109.639	15.744	-	125.383	40.445	165.828
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	4.948	-	4.948	-	4.948
- Bonos	-	13.057	-	13.057	-	13.057
- Fondos comunes de inversión	-	38.413	-	38.413	-	38.413
- Otras	828	7.151	-	7.979	-	7.979
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	485	-	485	-	485
- Contratos de futuros sobre commodities	-	585	-	585	-	585
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	158	-	158	-	158
- Contratos de futuros de moneda extranjera	-	982	-	982	-	982
- Swaps	-	-	76	76	-	76
- Otros	-	1.047	-	1.047	-	1.047
Activos restringidos (i)	1.429	-	-	1.429	-	1.429
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	23.042	-	-	23.042	-	23.042
- Inversiones a corto plazo	-	44.549	-	44.549	-	44.549
<b>Total de activo</b>	<u>134.938</u>	<u>127.119</u>	<u>76</u>	<u>262.133</u>	<u>40.445</u>	<u>302.578</u>

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

	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 septiembre de 2023</b>						
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	108.272	-	-	108.272	44.503	152.775
Préstamos (Nota 20)	327.934	-	-	327.934	-	327.934
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	840	-	840	-	840
- Contratos de futuros sobre commodities	29	1.748	-	1.777	-	1.777
- Contratos de opciones en moneda extranjera	-	88	-	88	-	88
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	108	-	108	-	108
<b>Total de pasivo</b>	<b>436.235</b>	<b>2.784</b>	<b>-</b>	<b>439.019</b>	<b>44.503</b>	<b>483.522</b>

Los activos y pasivos financieros a 30 de junio de 2023 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 2023</b>						
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 16)	99.584	20.021	-	119.605	32.801	152.406
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	6.803	-	6.803	-	6.803
- Bonos	-	17.573	1.034	18.607	-	18.607
- Fondos comunes de inversión	-	33.753	-	33.753	-	33.753
- Otras	937	1.764	-	2.701	-	2.701
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	282	-	282	-	282
- Contratos de futuros sobre commodities	-	2.780	-	2.780	-	2.780
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	372	-	372	-	372
- Contratos de futuros de moneda extranjera	-	2.390	-	2.390	-	2.390
- Swaps	-	-	376	376	-	376
- Otros	-	2.637	-	2.637	-	2.637
Activos restringidos (i)	1.621	-	-	1.621	-	1.621
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	12.491	-	-	12.491	-	12.491
- Inversiones a corto plazo	-	40.003	-	40.003	-	40.003
<b>Total de activo</b>	<b>114.633</b>	<b>128.378</b>	<b>1.410</b>	<b>244.421</b>	<b>32.801</b>	<b>277.222</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 2023</b>						
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	83.223	-	-	83.223	41.673	124.896
Préstamos (Nota 20)	353.302	-	-	353.302	-	353.302
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	1.092	-	1.092	-	1.092
- Contratos de futuros sobre commodities	20	452	-	472	-	472
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	170	-	170	-	170
- Swaps	-	8	-	8	-	8
<b>Total de pasivo</b>	<b>436.545</b>	<b>1.722</b>	<b>-</b>	<b>438.267</b>	<b>41.673</b>	<b>479.940</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 2023.

Al 30 de septiembre 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.

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

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	Precio teórico	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 2	-

## 16. Créditos por ventas y otros créditos

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

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Deudores por ventas, alquileres y servicios (*)	102.573	100.019
Menos: Previsión deudores incobrables	(1.826)	(2.039)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>100.747</b>	<b>97.980</b>
Gastos pagados por adelantado	26.787	17.947
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	13.448	12.853
Aportes pendientes de integración	-	61
Depósitos en garantía	27	15
Créditos fiscales	11.299	11.244
Otros	11.694	10.267
<b>Total otros créditos</b>	<b>63.255</b>	<b>52.387</b>
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>164.002</b>	<b>150.367</b>
No corriente	45.189	45.448
Corriente	118.813	104.919
<b>Total</b>	<b>164.002</b>	<b>150.367</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>30.09.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
<b>Inicio del período/ ejercicio</b>	<b>2.039</b>	<b>2.982</b>
Altas (i)	109	441
Recupero (i)	(53)	(178)
Diferencias de cambio	218	510
Utilizaciones durante el período/ ejercicio	-	(5)
RECPAM	(487)	(1.711)
<b>Cierre del período/ ejercicio</b>	<b>1.826</b>	<b>2.039</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 tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022.

	Nota	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
<b>Resultado del período</b>		<b>78.969</b>	<b>12.471</b>
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	21	41.247	2.921
Amortizaciones y depreciaciones	24	931	739
Resultado por venta de propiedades para la venta		(26)	(717)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo		761	-
Resultado por realización de diferencia de conversión		-	(365)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		(100.936)	15.748
Resultado por venta de participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		558	-
Resultados financieros, netos		(3.464)	(22.667)
Provisiones y provisiones		(2.619)	1.355
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	(1.885)	(1.980)
Honorarios por gerenciamiento		4.549	1.017
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha		(1.603)	(617)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas no realizado		(952)	19
Resultado por venta de campos		(28)	(60)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Aumento en inventarios		(9.909)	(14.402)
(Aumento)/ Disminución en propiedades para la venta y en desarrollo		(20)	26
Disminución en activos biológicos		14.492	13.708
(Aumento)/ Disminución en créditos por venta y otros créditos		(7.700)	9.324
Aumento en deudas comerciales y otras deudas		27.778	9.212
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(4.019)	(3.407)
Disminución en provisiones		(92)	(29)
Disminución en pasivos por arrendamientos		(495)	(1.115)
Variación neta en instrumentos financieros derivados		1.515	882
Disminución en derechos de uso de activos		9	-
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b><u>37.061</u></b>	<b><u>22.063</u></b>

La tabla que sigue muestra un detalle de transacciones no monetarias registradas en los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Emisión de Obligaciones Negociables	-	76.262
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	-	1.616
Aumento de patrimonio neto a través de un aumento de propiedades de inversión	662	1.342
Aumento de pasivo por impuesto diferido a través de una disminución en patrimonio neto	233	458
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades para la venta	-	677
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	71
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	496
Disminución de dividendos a cobrar a través de un aumento de inversión en activos financieros	-	14
Diferencia de conversión y otros resultados integrales	2.589	4.582
Otros cambios en el patrimonio neto de subsidiarias	3.610	2.168
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales	3.549	10.160
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	10
Aumento de dividendos a cobrar a través de una disminución de Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	33
Aumento de derechos de uso a través de un aumento en pasivos por arrendamientos	4.375	3.925
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	1.124	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	2.000	-
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	650	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	904	-
Permuta propiedades de inversión	226	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento de créditos por venta y otros créditos	7	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	1.511	-

# 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 30 de septiembre de 2023 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	30.09.2023	30.06.2023
Deudas comerciales	79.991	49.589
Anticipos de clientes (*)	26.668	22.138
Provisión facturas a recibir	4.528	5.292
Otras ganancias a devengar	190	195
Derechos de admisión (*)	10.481	11.015
Depósitos en garantía	171	190
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>122.029</b>	<b>88.419</b>
Dividendos a pagar a accionistas no controlantes	3.693	3.682
Deudas fiscales	7.163	8.321
Honorarios a directores	8.618	15.970
Honorarios por gerenciamiento	7.675	4.216
Otros	3.597	4.288
<b>Total otras deudas</b>	<b>30.746</b>	<b>36.477</b>
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>152.775</b>	<b>124.896</b>
No corriente	15.024	16.522
Corriente	137.751	108.374
<b>Total</b>	<b>152.775</b>	<b>124.896</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)	30.09.2023	30.06.2023
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>9.883</b>	<b>1</b>	<b>9.884</b>	<b>2.094</b>
Aumentos (i)	821	-	821	10.934
Disminuciones (i)	(47)	-	(47)	(508)
Participación en los resultados	-	2	2	(22)
RECPAM	(839)	-	(839)	(2.522)
Diferencia de conversión	(2)	-	(2)	15
Utilizaciones	(92)	-	(92)	(107)
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>9.724</b>	<b>3</b>	<b>9.727</b>	<b>9.884</b>
No corriente			8.556	8.716
Corriente			1.171	1.168
<b>Total</b>			<b>9.727</b>	<b>9.884</b>

- (i) Los aumentos y recuperos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos". Contiene la provisión de la demanda de IDBD, ver Nota 7 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023.
- (ii) Corresponde a la inversión en Puerto retiro al 30 de septiembre de 2023 y al 30 de junio de 2023. 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.

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

---

## **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.

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

Con fecha 30 de enero de 2023, nos fue enviada una copia de la demanda y evaluamos las alternativas de defensa jurídica de los intereses de la compañía.

El 9 de mayo de 2023, se realizaron dos presentaciones por parte de Dolphin BV e IRSA a los efectos de revertir el decisorio del Tribunal del Distrito de Tel-Aviv Jaffa respecto al modo en que se notificaron las demandas, a la ley y la jurisdicción aplicable. Al día siguiente, el Tribunal otorgó un plazo de 20 días para que IDBD conteste a las presentaciones efectuadas por Dolphin BV e IRSA y fijó una audiencia para el 29 de junio de 2023.

El 30 de mayo de 2023, IDBD realizó una presentación para contestar los argumentos planteados por IRSA y Dolphin BV en sus escritos.

El 29 de junio de 2023 tuvo lugar la audiencia fijada por el Tribunal en donde las partes tuvieron la oportunidad de explicar los argumentos planteados en sus escritos. El Tribunal se encontraría en condiciones de dictar un veredicto respecto a los planteos efectuados sobre la forma en que fue realizada la notificación de la demanda, la ley y jurisdicción aplicable.

El 3 de julio de 2023, el Tribunal emitió un veredicto sobre los planteos efectuados por IRSA y Dolphin BV, ordenando que se realice una nueva notificación de la demanda al domicilio de Dolphin BV y teniendo por válida la forma en que fue notificada la demanda a IRSA. Asimismo, el Tribunal confirmó su jurisdicción sobre IRSA y Dolphin B.V.; ordenó que aquellas asuman los costos del demandante por la suma de 25.000 NIS y estableció que el plazo para contestar los planteos de fondo de la demanda vence el 7 de diciembre de 2023. IRSA apelará el veredicto del Tribunal, pudiendo hacerlo hasta el 27 de octubre de 2023.

El 14 de septiembre de 2023, IDBD realizó una presentación a los efectos de solicitar la inhibición general de bienes de IRSA y Dolphin B.V. por la suma de 144 millones de NIS a los efectos de asegurar el pago de una eventual condena. IRSA y Dolphin BV contestaron a dicha presentación el día 24 de octubre de 2023 y se fijó una audiencia para el día 21 de noviembre de 2023 para discutir este asunto.

En función a la revisión de los compromisos y al análisis de los abogados de IRSA, la suma de NIS 81 millones, equivalentes a ARS 7.401 millones, se encuentran previsionados en los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

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

## 20. Préstamos

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	30.09.2023	30.06.2023	30.09.2023	30.06.2023
Obligaciones negociables	263.254	282.923	267.963	288.484
Préstamos bancarios y otros	39.383	37.071	39.383	37.071
Descubiertos bancarios	20.634	26.662	20.634	26.662
Otros préstamos	4.663	6.646	4.663	6.646
<b>Total préstamos</b>	<b>327.934</b>	<b>353.302</b>	<b>332.643</b>	<b>358.863</b>
No corriente	198.790	214.839		
Corriente	129.144	138.463		
<b>Total</b>	<b>327.934</b>	<b>353.302</b>		

## 21. Impuestos

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

	30.09.2023	30.09.2022
Impuesto a las ganancias corriente	(2.829)	(11.178)
Impuesto diferido	(38.418)	8.257
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>(41.247)</b>	<b>(2.921)</b>

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 tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	30.09.2023	30.09.2022
Resultado del período a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	(41.476)	(6.391)
<b>Diferencias permanentes:</b>		
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	1.014	2.988
Diferencial de tasa	75	(74)
(Previsión por irre recuperabilidad de quebrantos) / Quebrantos impositivos no reconocidos	248	346
Diferencia entre provisión y declaración jurada	1.533	-
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	(3.543)	7
Ajuste por inflación impositivo	(10.522)	(17.569)
Transparencia fiscal	22	(5)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	10.166	18.839
Otros	1.236	(1.062)
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>(41.247)</b>	<b>(2.921)</b>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	30.09.2023	30.06.2023
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>(258.902)</b>	<b>(337.685)</b>
Diferencias de conversión	619	(1.258)
Superávit por revaluación	(232)	(562)
Acreditado al estado de resultados	(38.417)	80.603
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>(296.932)</b>	<b>(258.902)</b>

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

## 22. Ingresos

	30.09.2023	30.09.2022
Granos y derivados	15.839	20.693
Caña de azúcar	10.171	9.975
Hacienda	2.111	2.142
Insumos	5.238	3.384
Consignaciones	358	3.634
Comisiones de corretaje y publicidad	2.090	2.783
Alquileres y servicios	1.011	782
<b>Ingresos por ventas y servicios del negocio agropecuario</b>	<b>36.818</b>	<b>43.393</b>
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	36	944
Ingresos por alquileres y servicios	24.688	22.048
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	5.981	4.773
<b>Ingresos por ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones</b>	<b>30.705</b>	<b>27.765</b>
<b>Total ingresos</b>	<b>67.523</b>	<b>71.158</b>

## 23. Costos

	30.09.2023	30.09.2022
Otros costos operativos	24	26
<b>Costos operativos de propiedades</b>	<b>24</b>	<b>26</b>
Granos y derivados	13.945	16.937
Caña de azúcar	8.121	9.491
Hacienda	1.708	1.973
Insumos	5.438	2.979
Consignaciones	944	2.578
Comisiones de corretaje y publicidad	1.178	1.103
Alquileres y otros servicios	601	260
<b>Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario</b>	<b>31.935</b>	<b>35.321</b>
Propiedades para la venta y desarrollos	165	405
Alquileres y servicios	7.087	7.380
Actividad hotelera, servicios de turismo y otros	2.761	2.392
<b>Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones</b>	<b>10.013</b>	<b>10.177</b>
<b>Total de costos</b>	<b>41.972</b>	<b>45.524</b>

## 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	30.09.2023	30.09.2022
Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas	18.122	-	-	18.122	24.302
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	4.729	3.086	536	8.351	8.202
Honorarios y retribuciones por servicios	6.814	965	192	7.971	5.883
Costo de venta de bienes y servicios	6.233	-	-	6.233	5.409
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	3.104	298	7	3.409	3.412
Impuestos, tasas y contribuciones	592	644	2.237	3.473	2.781
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	1.213	10	335	1.558	1.747
Fletes	2	1	1.433	1.436	1.234
Honorarios directores (i)	-	(3.449)	-	(3.449)	1.179
Amortizaciones y depreciaciones	601	281	49	931	739
Alquileres y expensas	199	55	6	260	267
Viáticos, movilidad y librería	160	121	66	347	243
Insumos, labores y arrendamientos	-	-	12	12	259
Otros gastos	106	84	443	633	165
Gastos bancarios	19	205	-	224	172
Acondicionamiento y despacho	-	-	330	330	169
Gastos de interconexión y roaming	78	4	1	83	64
Deudores incobrables (cargo y recuperado, neto)	-	-	56	56	(50)
<b>Total de gastos por naturaleza al 30.09.2023</b>	<b>41.972</b>	<b>2.305</b>	<b>5.703</b>	<b>49.980</b>	-
<b>Total de gastos por naturaleza al 30.09.2022</b>	<b>45.524</b>	<b>6.488</b>	<b>4.165</b>	-	<b>56.177</b>

(i) Con fecha 5 de octubre de 2023, se aprobó en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, de IRSA, honorarios al Directorio de ARS 9.050. El directorio de IRSA había propuesto honorarios al Directorio de ARS 13.500 y, por ende, provisionó ese monto en los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2023. Durante el presente periodo, con la aprobación final del honorario detallado, la Sociedad procedió a recuperar el exceso en la provisión, con contrapartida en la línea de Resultados que le dio origen.

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

## 25. Otros resultados operativos, netos

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	329	1.678
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(761)	-
Realización de diferencia de conversión (i)	-	364
Resultado por venta de negocios conjuntos	(558)	-
Donaciones	(34)	(71)
Juicios y otras contingencias	(774)	(226)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	4.450	586
Honorarios por administración	36	38
Otros	479	529
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b><u>3.167</u></b>	<b><u>2.898</u></b>

(i) Corresponde a la liquidación de Condor.

## 26. Resultados financieros, netos

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses ganados	2.537	903
Otros ingresos financieros	-	14
<b>Ingresos financieros</b>	<b><u>2.537</u></b>	<b><u>917</u></b>
<b>Costos financieros:</b>		
Intereses perdidos	(5.913)	(8.023)
Otros costos financieros	(626)	(817)
<b>Total costos financieros</b>	<b><u>(6.539)</u></b>	<b><u>(8.840)</u></b>
<b>Otros resultados financieros:</b>		
Diferencia de cambio, neta	(10.388)	10.847
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	8.973	(4.184)
Resultado por recompra de obligaciones negociables	(33)	1.923
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	(3.543)	74
Otros	1.398	(840)
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b><u>(3.593)</u></b>	<b><u>7.820</u></b>
RECPAM	9.496	15.129
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b><u>1.901</u></b>	<b><u>15.026</u></b>

## 27. Transacciones con partes relacionadas

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

<u>Rubro</u>	<u>30.09.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Créditos por ventas y otros créditos	10.523	11.170
Inversiones en activos financieros	1.762	1.746
Deudas comerciales y otras deudas	(16.601)	(20.840)
Préstamos	(293)	(297)
<b>Total</b>	<b><u>(4.609)</u></b>	<b><u>(8.221)</u></b>

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

Sociedad relacionada	30.09.2023	30.06.2023	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	85	84	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Otras asociadas y negocios conjuntos (i)	16	16	Arrendamientos y/o derechos de uso a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	61	Aportes pendientes de suscripción	Créditos por ventas y otros créditos
	761	754	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	(180)	(181)	Obligaciones negociables	Préstamos
	1	1	Pagos basados en acciones a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	1.373	1.073	Préstamos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(113)	(116)	Préstamos a pagar	Préstamos
	1	1	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	26	36	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(48)	(279)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	1.392	2.144	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>3.314</b>	<b>3.594</b>		
CAMSA y sus subsidiarias	(7.676)	(4.216)	Honorarios por gerenciamiento a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Yad Levim LTD	6.533	6.389	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Otras partes relacionadas (ii)	660	696	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(211)	(167)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	1.001	992	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	25	34	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(31)	(12)	Servicios legales a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total Otras partes relacionadas</b>	<b>301</b>	<b>3.716</b>		
IFISA	411	635	Operaciones financieras a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total sociedad controlante</b>	<b>411</b>	<b>635</b>		
Directores y Senior Management	(8.635)	(16.166)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total Directores y Senior Management</b>	<b>(8.635)</b>	<b>(16.166)</b>		
<b>Total</b>	<b>(4.609)</b>	<b>(8.221)</b>		

- (i) Se encuentran incluidos Quality Invest S.A., Banco Hipotecario S.A., Cyrsa S.A., Nuevo Puerto Santa Fe S.A., Banco Hipotecario, GCDI S.A., Avenida Inc., Avenida Compras S.A., Agroy S.A., BHN Seguros Generales S.A., BHN Vida S.A. y OFC S.R.L.
- (ii) Se encuentran incluidos Estudio Zang, Bergel y Viñes, Fundación Puerta 18, Sociedad Rural Argentina, CAM Communication LP, Sutton, Fundación Museo de los Niños, Viflor S.A. y Agroy S.A.

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	30.09.2023	30.09.2022	Descripción de la operación
BHN Vida S.A.	(3)	-	Operaciones financieras
BHN Seguros Generales S.A.	(1)	-	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos	(9)	(12)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	28	33	Servicios corporativos
	54	33	Operaciones financieras
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>69</b>	<b>54</b>	
CAMSA y sus subsidiarias	(4.549)	(1.017)	Honorarios por gerenciamiento
Otras partes relacionadas (i)	280	2	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(110)	(19)	Honorarios por administración / directores
	5	2	Servicios corporativos
	(58)	(36)	Servicios legales
	294	64	Operaciones financieras
	(30)	(60)	Donaciones
	3	-	Ingresos por ventas y servicios agropecuarios
<b>Total Otras partes relacionadas</b>	<b>(4.165)</b>	<b>(1.064)</b>	
IFISA	(1)	10	Operaciones financieras
<b>Total Sociedad controlante</b>	<b>(1)</b>	<b>10</b>	
Directores (ii)	3.605	(770)	Honorarios por administración / directores
Senior Management	(70)	(112)	Compensaciones directores y senior management
<b>Total Directores y Senior Management</b>	<b>3.535</b>	<b>(882)</b>	
<b>Total</b>	<b>(562)</b>	<b>(1.882)</b>	

- (i) Se encuentran incluidos Fundación Puerta 18, Galerías Pacífico, Estudio Zang, Austral Gold, Bergel y Viñes, Fundación Museo de los Niños, Sociedad Rural Argentina, Sutton, Espacio Digital S.A., Casposo Argentina Ltd, Uranga Trading, Agro Uranga, Isaac Elzstain e Hijos S.C.A. y Hamonet S.A.
- (ii) Ver Nota 24 a los presentes estados financieros.

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

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	30.09.2023	30.09.2022	Descripción de la operación
Viflor S.A.	-	(31)	Aportes Irrevocables otorgados
<b>Total aportes otorgados</b>	<b>-</b>	<b>(31)</b>	
Agro-Uranga S.A.	-	264	Dividendos recibidos
Uranga Trading S.A.	-	48	Dividendos recibidos
Condor	-	141	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	160	-	Dividendos recibidos
<b>Total dividendos recibidos</b>	<b>160</b>	<b>453</b>	
Quality S.A.	(9.421)	-	Venta de acciones
<b>Total venta de acciones</b>	<b>(9.421)</b>	<b>-</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

## 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)	30.09.2023	30.09.2022
<b>Existencia al inicio del período/ ejercicio</b>	<b>20.667</b>	<b>8.330</b>	<b>28.997</b>	<b>27.083</b>
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	(1.626)	-	(1.626)	1.687
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha	1.607	-	1.607	617
Altas	46	-	46	29
Diferencia de conversión	(2.669)	(73)	(2.742)	(2.595)
Cosechas	47.894	-	47.894	38.626
Compras y Clasificaciones	27.006	10.300	37.306	57.097
Consumos	(2.828)	-	(2.828)	(2.790)
Bajas por ventas	-	(10)	(10)	(226)
Gastos incurridos	5.050	-	5.050	4.153
<b>Existencia al cierre del período/ ejercicio</b>	<b>(63.212)</b>	<b>(8.534)</b>	<b>(71.746)</b>	<b>(78.183)</b>
<b>Costos al 30.09.2023</b>	<b>31.935</b>	<b>10.013</b>	<b>41.948</b>	<b>-</b>
<b>Costos al 30.09.2022</b>	<b>35.321</b>	<b>10.177</b>	<b>-</b>	<b>45.498</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)	30.09.2023	30.06.2023
<b>Activo</b>				
<b>Créditos por ventas y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	108,38	348,95	37.820	28.708
Euros	0,08	368,32	30	31
Pesos uruguayos	7,25	9,10	66	1
<b>Créditos por ventas y otros créditos partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	20,20	349,95	7.069	7.057
<b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b>			<b>44.985</b>	<b>35.797</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	82,61	348,95	28.827	31.496
Reales	2,68	68,20	183	247
Nuevo Israel Shekel	6,21	91,72	570	471
Libras esterlinas	0,68	425,20	289	320
<b>Total Inversiones en activos financieros</b>			<b>29.869</b>	<b>32.534</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	3,46	348,95	1.207	2.862
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>1.207</b>	<b>2.862</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	63,82	348,95	22.271	15.655
Euros	0,01	368,32	3	3
Nuevo Israel Shekel	0,11	91,72	10	35
Libras esterlinas	0,002	425,20	1	1
Pesos uruguayos	0,22	9,10	2	1
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>22.287</b>	<b>15.695</b>
<b>Total activo en moneda extranjera</b>			<b>98.348</b>	<b>86.888</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	78,12	349,95	27.337	14.956
Euros	-	370,25	-	1
Pesos uruguayos	4,18	9,10	38	16
Pesos chilenos	35,63	0,39	14	-
<b>Deudas comerciales y otras deudas partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	0,06	349,95	22	26
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>27.411</b>	<b>14.999</b>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>				
Dólares estadounidenses	14,78	349,95	5.171	4.421
<b>Total Pasivos por arrendamientos</b>			<b>5.171</b>	<b>4.421</b>
<b>Provisiones</b>				
Nuevo Israel Shekel	80,69	91,72	7.401	7.464
<b>Total Provisiones</b>			<b>7.401</b>	<b>7.464</b>
<b>Préstamos</b>				
Dólares estadounidenses	665,02	349,95	232.723	250.258
<b>Préstamos Partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	0,71	349,95	247	421
<b>Total Préstamos</b>			<b>232.970</b>	<b>250.679</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	0,43	349,95	152	143
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>152</b>	<b>143</b>
<b>Total pasivo en moneda extranjera</b>			<b>273.105</b>	<b>277.706</b>

(1) Tipo de cambio vigente al 30 de septiembre 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 - CRESUD**

Durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 32.312, por un equivalente de warrants convertidos de 57.153, equivalentes a 64.162 acciones ordinarias.

### **Recompra Acciones – IRSA**

Con fecha 15 de junio de 2023, el Directorio de IRSA aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 5.000 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 8 por GDS y ARS 425 por acción. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

La Compañía informó que el 5 de septiembre de 2023, el Directorio de la Sociedad, resolvió modificar el precio de adquisición de las acciones propias estableciendo un valor máximo de USD 9 por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 720 por acción, manteniéndose los restantes términos y condiciones oportunamente comunicados.

Desde el inicio del programa aprobado el 15 de junio de 2023 y hasta la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, la Sociedad adquirió 4.193.634 acciones ordinarias (V.N. ARS 10 por acción) por un total de ARS 1.901 millones, el 38,03% del programa aprobado el 15 de junio de 2023. Los importes se encuentran expresados en moneda del momento de la adquisición. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se ha establecido una fecha límite para la enajenación de las acciones adquiridas.

### **Capitalización por emisión de acciones liberadas y cambio en el Valor Nominal - IRSA**

Con fecha 13 de septiembre de 2023, la Compañía informó que habiéndose obtenido las autorizaciones de la CNV y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires a lo resuelto en la Asamblea de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 27 de abril de 2023, en relación a:

(I) la capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión por la suma de ARS 6.552,4 millones emitiéndose en consecuencia la cantidad de 6.552.405.000 acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal ARS 1 y con derecho a un voto por acción, y

(II) el cambio del valor nominal de las acciones representativas del capital social de valor nominal ARS 1 y un voto por acción a valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción.

Se informó a todos los accionistas que revestían tal calidad al 19 de septiembre de 2023 conforme el registro llevado por Caja de Valores S.A., que a partir del día 20 de septiembre de 2023, se efectivizó en forma simultánea la distribución de acciones y el cambio de valor nominal, donde se procedió a realizar la anotación en los registros escriturales de la Caja de Valores S.A. del cambio de 811.137.457 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1 cada una y un voto por acción, por la cantidad de 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción, es decir que por cada acción de valor nominal ARS 1 corresponden 0,90780451408 acciones de valor nominal ARS 10. Las nuevas acciones que fueron distribuidas por la capitalización descripta tienen derechos económicos en igualdad de condiciones a las que se encontraban anteriormente en circulación.

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

---

Respecto de los accionistas que producto de la anotación en el Registro Escritural mencionado precedentemente les correspondiera fracciones de acciones ordinarias de valor nominal ARS 10 y un voto por acción, las mismas fueron liquidadas en efectivo de acuerdo con el Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos. Respecto a los accionistas que por la liquidación no alcanzaron al menos una acción de valor nominal ARS 10, se les asignaron la cantidad necesaria hasta completar el valor nominal de ARS 10.

Asimismo, se informó que el capital social de la Emisora luego de las operaciones indicadas asciende a la suma de ARS 7.364 millones representado por 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se produjo un cambio en la modalidad de la negociación de las acciones representativas del capital social en Bolsas y Mercados Argentinos S.A., es decir, que el precio de negociación se registrará por acción en lugar de negociarse por peso de valor nominal, dado que el cambio de valor nominal y la emisión de acciones producto de la capitalización hubiesen producido un efecto de baja sustancial en la cotización de la acción. Asimismo, se informó que esta capitalización y cambio en el valor nominal de las acciones no modifican los valores económicos de las tenencias ni el porcentaje de participación sobre el capital social

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

Con fecha 14 de septiembre de 2023, la Compañía informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación ("warrants") para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia de: (i) el aumento del capital social por la capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión; y (ii) la reforma del artículo séptimo de su estatuto social, modificando el valor nominal de ARS 1 a ARS 10, correspondientes a la liquidación de la capitalización informada el día 13 de septiembre de 2023, donde la cantidad de acciones de la Sociedad se modificó pasando de 811.137.457 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1 cada una y un voto por acción, a 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción, todo ello de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Accionistas del 27 de abril de 2023. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al ajuste: 1,1719 (de VN ARS 1). Ratio posterior al ajuste: 1,0639 (de VN ARS 10).
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al ajuste: USD 0,3689 (de VN ARS 1). Precio posterior al ajuste: USD 0,4063 (de VN ARS 10).

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

## **Ejercicio de warrants - IRSA**

Durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 27.247, por un equivalente de warrants convertidos de 63.039.

## **Hacienda Las Londras**

El 20 de diciembre de 2020, BrasilAgro adquirió de Cresud las siguientes empresas establecidas en Bolivia: (i) Agropecuaria Acres del Sud S.A.; (ii) Ombú Agropecuaria S.A.; (iii) Yatay Agropecuaria S.A.; y (iv) Yuchán Agropecuaria S.A. ("Sociedades Bolivianas"). Las Sociedades Bolivianas mantuvieron la posesión, propiedad o presunta propiedad de diversas propiedades rurales en Bolivia, incluida la propiedad rural denominada "Las Londras" (parte de los activos de Agropecuaria Acres del Sud), con una superficie de 4.485 hectáreas. Al momento de la mencionada operación, Las Londras estaba sujeta a un proceso administrativo de regularización de tierras ("Proceso de Regularización de Tierras") iniciado y conducido por el Instituto Nacional de Reforma Agraria de Bolivia ("INRA"), cuyo objetivo es el perfeccionamiento de los derechos sobre una propiedad.

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

---

El 25 de noviembre de 2021, como parte del Proceso de Regularización de Tierras, el INRA emitió la Resolución Definitiva de Regularización de Tierras N° RA-SS 0504/2021 (“Resolución Definitiva”), mediante la cual declaró la ilegalidad de la posesión de 4.435 hectáreas de Las Londras. El 5 de enero de 2022, Agropecuaria Acres del Sud S.A. interpuso una “Demanda Contenciosa Administrativa” impugnando la Resolución Definitiva en su totalidad. Sin embargo, el 15 de septiembre de 2023, el Tribunal Agroambiental emitió sentencia declarando infundada la Demanda en lo Contencioso Administrativo y confirmando la Resolución Definitiva (“Sentencia”). En este contexto, Agropecuaria Acres del Sud S.A. interpondrá una “Acción de Amparo Constitucional” contra la Sentencia, con el objetivo de revocarla.

Los asesores jurídicos externos de BrasilAgro han evaluado que las perspectivas de revocar la Sentencia a través de la “Acción de Amparo Constitucional” son posibles.

## **32. Hechos posteriores**

### **Venta pisos Catalinas**

El 5 de octubre de 2023 se firmó la escritura por la venta los pisos 25° y 26° de la torre “261 Della Paolera” ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por un total de 2.395 metros cuadrados, 18 unidades de cocheras y 6 unidades complementarias del mismo edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD (MEP) 14,9 millones, los cuales fueron abonados en ARS su totalidad.

Luego de esta operación, IRSA conserva la propiedad de 4 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 4.937 m2 además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

### **Venta de fracción del campo “Los Pozos”**

El 5 de octubre de 2023 Cresud firmó escritura traslativa de dominio por la venta de una fracción de terreno de campo denominada como Matricula 5.421 del establecimiento denominado “Los Pozos” ubicado en la provincia de Salta, con una superficie total de 4.262 hectáreas. El precio total fue de USD 2,3 millones, de los cuales restan recibir USD 1,4 que se abonarán en dos cuotas, la última de ellas con fecha 23 de septiembre de 2025, con garantía de hipoteca por dicho saldo.

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

Con fecha 5 de octubre de 2023 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA donde se resolvió destinar el resultado del ejercicio de la siguiente manera: (I) ARS 2.867,5 millones a la integración de la Reserva Legal, (ARS 3.428,9 millones en moneda homogénea de la fecha de la Asamblea) y, (II) el remanente por la suma de ARS 54.483,3 millones (ARS 65.148,9 millones en moneda homogénea de la fecha de la Asamblea), a la distribución de un dividendo a los Accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, pagadero en efectivo por la suma de ARS 64.000 millones. Teniendo en consideración que los resultados reexpresados fueron suficientes para afrontar el pago de los dividendos propuestos, se aprobó destinar el saldo de los resultados del ejercicio reexpresados (ARS 1.148,9 millones) a la integración de la Reserva para distribución de futuros dividendos.

Asimismo, se aprobó distribuir 13.928.410 de acciones propias en cartera de VN \$ 1 a los señores Accionistas en proporción a sus participaciones accionarias. Por el cambio de valor nominal antes mencionado, a cada acción de valor nominal \$ 1 le corresponde 0,90780451408 acciones de valor nominal \$ 10, por lo tanto, dicho monto actualizado por la liquidación mencionada corresponde a la cantidad de 12.644.273 acciones de VN \$ 10.

El día 20 de octubre de 2023, IRSA informó que ha efectuado el pago del dividendo aprobado en la asamblea de fecha 5 de octubre de 2023 en Argentina.

Con respecto a nuestros tenedores de Global Depositary Shares (“GDS”), y debido a las normativas cambiarias y bursátiles vigentes en la República Argentina, las cuales han incrementado sus restricciones en las últimas semanas, el Bank of New York Mellon (“BONY”), banco depositario de los GDS, se encuentra impedido al momento de distribuir el dividendo abonado por la Sociedad.

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

---

Ante las mencionadas restricciones, la Sociedad ha depositado los fondos correspondientes en un fondo común de inversión Super Ahorro \$ (fondo de money market puro) administrado por Banco Santander, banco representante del BONY en Argentina y se encuentra colaborando con el BONY a fin de analizar alternativas posibles de distribución o de inversión de dichos fondos hasta tanto esa entidad pueda vehiculizar los mismos en favor de los tenedores de GDS, poniendo a disposición de cualquier tenedor de GDS que así lo disponga los pesos correspondientes a su dividendo.

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

Como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas, que efectuó la Sociedad con fecha 12 de octubre de 2023, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo a los ajustes: 1,0639 (de VN ARS 10). Ratio posterior a los ajustes: 1,2272 (de VN ARS 10).
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo a los ajustes: USD 0,4063 (de VN ARS 10). Precio posterior a los ajustes: USD 0,3522 (de VN ARS 10).

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 5 de octubre de 2023 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, donde se aprobó destinar el resultado del ejercicio de la siguiente manera: (I) a la integración de la Reserva Legal por la suma de ARS 2.141,8 millones, que actualizada a la fecha de esta asamblea, asciende a la suma de ARS 2.561 millones; y (II) el saldo por la suma de ARS 40.693,3 millones, que actualizado a la fecha de esta asamblea asciende a la suma de ARS 48.659,4 millones, destinarlo a la distribución de un dividendo a los accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, pagadero (i) en efectivo por la suma de ARS 22.000 millones; (ii) en especie, siendo la especie acciones emitidas por IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima ("IRSA"), de titularidad de la Sociedad y por la cantidad de 22.090.627 VN\$10, cantidad que fue actualizada por la liquidación derivada de la distribución de acciones liberadas y cambio de valor nominal, mediante la aplicación de un ratio de conversión que por cada acción de valor nominal \$1 correspondían 0,90780451408 acciones de valor nominal \$10, a la cotización del cierre del día 4 de octubre de 2023 de \$644,75 por acción de IRSA; y, (iii) el saldo por la suma de ARS 12.416,5 millones a la constitución de una Reserva para futuros dividendo.

Asimismo, se decidió aprobar la distribución de la cantidad total de 5.791.355 de acciones propias en cartera a los señores Accionistas en proporción a sus participaciones accionarias.

El día 20 de octubre de 2023, CRESUD informó que ha efectuado el pago del dividendo aprobado en la asamblea de fecha 5 de octubre de 2023 en Argentina.

Con respecto a nuestros tenedores de Global Depositary Shares ("GDS"), y debido a las normativas cambiarias y bursátiles vigentes en la República Argentina, las cuales han incrementado sus restricciones en las últimas semanas, el Bank of New York Mellon ("BONY"), banco depositario de los GDS, se encuentra impedido al momento de distribuir el dividendo abonado por la Sociedad.

Ante las mencionadas restricciones, la Sociedad ha depositado los fondos correspondientes en un fondo común de inversión Super Ahorro \$ (fondo de money market puro) administrado por Banco Santander, banco representante del BONY en Argentina y se encuentra colaborando con el BONY a fin de analizar alternativas posibles de distribución o de inversión de dichos fondos hasta tanto esa entidad pueda vehiculizar los mismos en favor de los tenedores de GDS, poniendo a disposición de cualquier tenedor de GDS que así lo disponga los pesos correspondientes a su dividendo.

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

---

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

Como consecuencia del pago del dividendo en efectivo, dividendo en especie y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas, que efectuó la Sociedad con fecha 12 de octubre de 2023, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo a los ajustes: 1,1232. Ratio posterior a los ajustes: 1,2548.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo a los ajustes: USD 0,5036. Precio posterior a los ajustes: USD 0,4508.

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 24 de octubre de 2023, BrasilAgro aprobó el pago de dividendos por BRL 320 millones, correspondientes a BRL 3,2387 por acción.

# **Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora**

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 controles realizados como miembros de la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros intermedios**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV"), 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 30 de septiembre de 2023, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

### **Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados financieros intermedios**

La Dirección 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, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros individuales/consolidados condensados intermedios mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (en adelante "NIC 34").

### **Responsabilidad del síndico**

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante "CPCECABA"). Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros intermedios se efectúe de acuerdo con las normas de revisión de información financiera intermedia vigentes e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y 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 de revisión con fecha 8 de noviembre de 2023. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dichos profesionales. Los auditores externos han llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

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

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

## **Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, no estén presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 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 "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo indicado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades N° 19.550 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 intermedios condensados 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 correspondiente al mes de septiembre de 2023;
- c) durante el periodo de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023, los estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre 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 intermedios condensados separados 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 septiembre 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 30 de septiembre 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 \$ 122.185.102, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre 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