

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

**Estados financieros intermedios condensados consolidados al 31 de diciembre de 2023 y por los períodos de seis y tres meses finalizados 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:** 594.174.957 acciones

**Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS):** 594

**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:** 228.670.718 acciones

**Porcentaje de votos del Grupo de control (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio neto:** 38,88% (\*)

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	594.174.957 (**)	594

(\*) 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	8
Nota 3 - Estacionalidad de las operaciones	9
Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones	9
Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable	11
Nota 6 - Información por segmentos	11
Nota 7 - Participación en asociadas y negocios conjuntos	16
Nota 8 - Propiedades de inversión	16
Nota 9 - Propiedades, planta y equipo	18
Nota 10 - Propiedades para la venta	19
Nota 11 - Activos intangibles	19
Nota 12 - Derecho de uso de activos	19
Nota 13 - Activos biológicos	20
Nota 14 - Inventarios	21
Nota 15 - Instrumentos financieros por categoría	21
Nota 16 - Créditos por ventas y otros créditos	23
Nota 17 - Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo	24
Nota 18 - Deudas comerciales y otras deudas	25
Nota 19 - Provisiones	25
Nota 20 - Préstamos	26
Nota 21 - Impuestos	27
Nota 22 - Ingresos	28
Nota 23 - Costos	28
Nota 24 - Gastos por naturaleza	28
Nota 25 - Otros resultados operativos, netos	29
Nota 26 - Resultados financieros, netos	29
Nota 27 - Transacciones con partes relacionadas	29
Nota 28 - Resolución General N° 622 de la CNV	31
Nota 29 - Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	31
Nota 30 - Activos y pasivos en moneda extranjera	32
Nota 31 - Otros hechos relevantes del período	33
Nota 32 - Hechos posteriores	37

## 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 Estados Financieros	Cresud S.A.C.I.F. y A. Estados financieros intermedios condensados consolidados
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
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 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023

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

	Nota	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	8	1.338.383	1.211.719
Propiedades, planta y equipo	9	414.245	300.809
Propiedades para la venta	10	13.415	12.472
Activos intangibles	11	40.618	20.599
Grupo de activos destinados para la venta		2.458	-
Derecho de uso de activos	12	52.189	38.728
Activos biológicos	13	20.248	19.230
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	88.152	82.006
Activos por impuesto diferido	21	8.869	2.951
Créditos por impuesto a las ganancias		24	46
Activos restringidos	15	3.718	2.484
Créditos por ventas y otros créditos	16	93.767	69.668
Inversiones en activos financieros	15	6.662	4.267
Instrumentos financieros derivados	15	1.258	809
<b>Total del activo no corriente</b>		<b><u>2.084.006</u></b>	<b><u>1.765.788</u></b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	10	371	298
Activos biológicos	13	73.587	38.634
Inventarios	14	74.871	58.313
Créditos por impuesto a las ganancias		932	2.364
Créditos por ventas y otros créditos	16	228.050	160.829
Inversiones en activos financieros	15	121.446	90.563
Instrumentos financieros derivados	15	8.676	12.735
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	101.794	80.468
<b>Total del activo corriente</b>		<b><u>609.727</u></b>	<b><u>444.204</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b><u>2.693.733</u></b>	<b><u>2.209.992</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		474.903	429.922
Interés no controlante		667.581	562.346
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>1.142.484</u></b>	<b><u>992.268</u></b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	18	30.998	25.327
Préstamos	20	482.015	329.324
Pasivos por impuesto diferido	21	444.373	399.819
Provisiones	19	19.635	13.362
Remuneraciones y cargas sociales		707	701
Pasivo por arrendamientos		57.254	36.859
Instrumentos financieros derivados	15	46	96
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b><u>1.035.028</u></b>	<b><u>805.488</u></b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	18	224.509	166.124
Préstamos	20	258.603	212.249
Provisiones	19	1.622	1.789
Remuneraciones y cargas sociales		8.694	14.040
Impuesto a las ganancias a pagar		6.681	3.414
Pasivo por arrendamientos		14.093	12.045
Instrumentos financieros derivados	15	2.019	2.575
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b><u>516.221</u></b>	<b><u>412.236</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b><u>1.551.249</u></b>	<b><u>1.217.724</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>2.693.733</u></b>	<b><u>2.209.992</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. 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 Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos	22	204.745	210.149	101.239	101.073
Costos	23	(116.197)	(123.626)	(51.859)	(53.843)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha		(377)	(7.765)	3.145	(2.545)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha		6.924	1.423	4.466	478
<b>Resultado bruto</b>		<b>95.095</b>	<b>80.181</b>	<b>56.991</b>	<b>45.163</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	139.697	(89.946)	(15.026)	(65.804)
Resultado por venta de campos		4.223	1.761	4.181	1.670
Gastos generales y de administración	24	(16.204)	(20.671)	(12.671)	(10.726)
Gastos de comercialización	24	(16.298)	(13.471)	(7.556)	(7.085)
Otros resultados operativos, netos	25	5.510	(6.857)	654	(11.299)
Honorarios por gerenciamiento		(5.638)	(3.807)	1.335	(2.247)
<b>Resultado operativo</b>		<b>206.385</b>	<b>(52.810)</b>	<b>27.908</b>	<b>(50.328)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	19.873	2.528	16.984	(507)
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>226.258</b>	<b>(50.282)</b>	<b>44.892</b>	<b>(50.835)</b>
Ingresos financieros	26	8.662	3.419	4.774	2.012
Costos financieros	26	(18.679)	(36.649)	(8.655)	(23.098)
Otros resultados financieros	26	(124.628)	24.085	(119.120)	12.097
RECPAM	26	68.277	36.540	53.721	13.349
<b>Resultados financieros, netos</b>	26	<b>(66.368)</b>	<b>27.395</b>	<b>(69.280)</b>	<b>4.360</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>159.890</b>	<b>(22.887)</b>	<b>(24.388)</b>	<b>(46.475)</b>
Impuesto a las ganancias	21	(37.685)	82.794	25.542	87.272
<b>Resultado del período</b>		<b>122.205</b>	<b>59.907</b>	<b>1.154</b>	<b>40.797</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>					
<b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>					
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos (i)		137.233	(9.096)	148.006	8.191
Superávit por revaluación		1.056	974	396	(665)
<b>Total de otros resultados integrales del período</b>		<b>138.289</b>	<b>(8.122)</b>	<b>148.402</b>	<b>7.526</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>		<b>260.494</b>	<b>51.785</b>	<b>149.556</b>	<b>48.323</b>
<b>Resultado del período atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		48.800	32.929	(13.711)	20.252
Interés no controlante		73.405	26.978	14.865	20.545
<b>Resultado integral atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		98.388	30.161	39.185	23.146
Interés no controlante		162.106	21.624	110.371	25.177
<b>Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción (ii):</b>					
Básico		82,42	55,73	(23,16)	34,28
Diluido		69,91	47,67	(23,16)	29,32

- (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. 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, 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>	586	7	113.036	10.552	140.280	(7.919)	10.847	93.087	69.446	429.922	562.346	992.268
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	48.800	48.800	73.405	122.205
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	49.588	-	49.588	88.701	138.289
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	-	-	-	-	-	-	-	49.588	48.800	98.388	162.106	260.494
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	4.426	32.802	(37.228)	-	-	-
Recompra de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.519)	(2.519)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(187)	-	(43)	-	(230)	(422)	(652)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(51.298)	(51.298)	(61.399)	(112.697)
Ejercicio de warrants (ii)	1	-	5	(76)	2.681	-	-	-	2.611	-	33	2.644
Emisión de acciones	1	(1)	-	-	-	(753)	-	753	-	-	-	-
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	(4.490)	-	(4.490)	7.205	2.715
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	2.488	(2.488)	-	-	-
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34	34
Integración de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	197	197
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	588	6	113.041	10.476	142.961	(8.859)	15.273	174.185	27.232	474.903	667.581	1.142.484

(i) Incluye ARS 8 de Ajuste integral de acciones propias en cartera al 31 de diciembre de 2023. Ver Nota 19 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023.

(ii) Al 31 de diciembre de 2023, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 87.662.070. Ver Nota 31 a los presentes estados financieros.

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

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva por conversión	Reserva para futuros dividendos	Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad	Reserva especial	Otras reservas (i)	Total otras reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	(5.350)	12.295	-	-	1.091	70.742	14.309
Otros resultados integrales del período	-	48.792	-	-	-	-	796
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	-	48.792	-	-	-	-	796
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	32.802	-	-	-	-
Emisión de acciones	753	-	-	-	-	-	-
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(4.490)	(4.490)
Reserva por pago basados en acciones	192	-	-	-	-	(235)	(43)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	2.488	-	2.488
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	(4.405)	61.087	32.802	-	1.091	73.230	10.380

(i) 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, 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	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>113.028</b>	<b>10.702</b>	<b>139.093</b>	<b>1.013</b>	<b>5.118</b>	<b>2.867</b>	<b>94.269</b>	<b>366.682</b>	<b>554.626</b>	<b>921.308</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	32.929	32.929	26.978	59.907
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(2.768)	-	(2.768)	(5.354)	(8.122)
<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>(2.768)</b>	<b>32.929</b>	<b>30.161</b>	<b>21.624</b>	<b>51.785</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	5.729	95.044	(100.773)	-	-	-
Recompra de acciones propias	(9)	9	-	-	-	-	-	(5.138)	-	(5.138)	(1.105)	(6.243)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	-	170	-	170	262	432
Ejercicio de warrants	-	-	1	(9)	77	-	-	-	-	69	6	75
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	10.320	-	10.320	(15.088)	(4.768)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.811)	(13.811)	(22.325)	(36.136)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	(759)	-	(759)	(592)	(1.351)
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59	59
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>581</b>	<b>11</b>	<b>113.029</b>	<b>10.693</b>	<b>139.170</b>	<b>1.013</b>	<b>10.847</b>	<b>99.736</b>	<b>12.614</b>	<b>387.694</b>	<b>537.467</b>	<b>925.161</b>

(i) Incluye ARS 3 de Ajuste integral de acciones propias en cartera al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 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 (i)	Total otras reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>(1.625)</b>	<b>5.512</b>	<b>1.091</b>	<b>-</b>	<b>(2.111)</b>	<b>2.867</b>
Otros resultados integrales del período	-	(3.793)	-	-	1.025	(2.768)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	<b>-</b>	<b>(3.793)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.025</b>	<b>(2.768)</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	95.044	-	95.044
Recompra de acciones propias	(5.138)	-	-	-	-	(5.138)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	170	170
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	10.320	10.320
Otros cambios en el patrimonio neto	-	(508)	-	-	(251)	(759)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>(6.763)</b>	<b>1.211</b>	<b>1.091</b>	<b>95.044</b>	<b>9.153</b>	<b>99.736</b>

(i) 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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	Nota	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	17	51.746	1.436
Impuesto a las ganancias pagado		<u>(2.979)</u>	<u>(2.591)</u>
<b>Efectivo neto generado por / (utilizado en) actividades operativas</b>		<b><u>48.767</u></b>	<b><u>(1.155)</u></b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Cobros por venta de negocios conjuntos		13.015	-
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos		-	(50)
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión		(3.269)	(4.120)
Cobros por venta de propiedades de inversión		19.748	6.627
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(8.228)	(22.297)
Pago de adquisiciones de propiedades, planta y equipo		(21.981)	-
Adquisición de activos intangibles		(572)	(255)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		26.915	17.560
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		245	1.149
Cobros por préstamos otorgados		523	1.134
Adquisición de inversiones en activos financieros		(140.742)	(41.557)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		162.757	59.289
Intereses cobrados		5.789	174
Pagos netos de instrumentos financieros derivados		87	(523)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión</b>		<b><u>54.287</u></b>	<b><u>17.131</u></b>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		60.593	85.116
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(68.658)	(106.582)
Obtención / (Cancelación) neta de préstamos de corto plazo		29.943	(8.065)
Intereses pagados		(41.098)	(37.163)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		231	-
Cancelación de arrendamientos financieros		(72)	(308)
Recompra de acciones propias		(2.519)	(6.243)
Dividendos pagados		(93.559)	(29.743)
Ejercicio de warrants		2.644	75
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>		<b><u>(112.495)</u></b>	<b><u>(102.913)</u></b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b><u>(9.441)</u></b>	<b><u>(86.937)</u></b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	15	80.468	155.539
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		26.036	4.874
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		4.731	(6.617)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	<b>15</b>	<b><u>101.794</u></b>	<b><u>66.859</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. 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 de pesos argentinos, 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.

### **Contexto económico en el que operó el Grupo**

El Grupo operó en un contexto económico cuyas principales variables han tenido una fuerte volatilidad. A continuación se detallan las principales:

- El país finalizó el año 2023 con una caída de su actividad del 1,4%, según datos preliminares del INDEC.
- La inflación acumulada entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 alcanzó el 211% (IPC).
- Entre dichas fechas, el peso se depreció en términos nominales frente al dólar estadounidense, pasando de ARS 180 a ARS 805 por cada dólar al cierre del período.
- La autoridad monetaria mantuvo durante el 2023 las restricciones cambiarias establecidas en años anteriores a fin de contener la demanda de dólares. Estas restricciones no han impedido cumplir con todos los vencimientos financieros y contractuales de la compañía.

El 10 de diciembre de 2023 asumió un nuevo gobierno en Argentina, que se propone llevar adelante una amplia reforma de leyes y regulaciones.

Entre sus primeras medidas, el nuevo gobierno publicó un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) donde se modifican una serie de leyes, introduciéndose reformas en el mercado de trabajo, el código aduanero y en el status de las empresas públicas, entre otras. Si bien el DNU debe ser tratado y ratificado por al menos una de las cámaras del Congreso de la Nación, sus disposiciones se encuentran parcialmente vigentes desde el 29 de diciembre de 2023, considerando una serie de acciones judiciales que han concedido la suspensión de ciertas modificaciones.

Adicionalmente, se convocó al Congreso de la Nación a sesiones extraordinarias para que trate una serie de iniciativas legislativas, entre ellas un proyecto de "Ley omnibus".

La situación normativa y reglamentaria al 31 de diciembre de 2023 no difiere sustancialmente de la establecida por el gobierno anterior. Los estados financieros del Grupo deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 8 de febrero de 2024.

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

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

---

## **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 seis meses finalizados el 31 de diciembre 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.

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), 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). Las tablas a continuación muestran la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 31 de diciembre de 2023 y por el período de 12 meses finalizado en la misma fecha, según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 31 de diciembre de 2023 (seis meses)</u>	<u>al 31 de diciembre de 2023 (doce meses)</u>
	107%	211%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 31 de diciembre 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 consolidados anuales, descriptas en Nota 2 a los mismos.

### **2.3 Comparabilidad de la información**

Los saldos al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 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.

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

---

## **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.

### **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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 se encuentran descriptas en Nota 4 a los Estados Financieros consolidados anuales a dicha fecha.

### **Negocio agropecuario**

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

El 5 de octubre de 2023 Cresud firmó la 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.

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

---

## **Venta de fracción del campo “El Tigre”**

El 14 de diciembre de 2023 Cresud firmó la escritura traslativa de dominio por la venta de una fracción de 500 hectáreas de actividad agrícola de su establecimiento “El Tigre”, ubicado en el departamento de Trenel, provincia de La Pampa, Argentina. El precio total fue de USD 3,8 millones, de los cuales restan recibir USD 0,9 millones que se abonarán en dos cuotas, la última de ellas con fecha 12 de diciembre de 2025, con garantía de hipoteca por dicho saldo. Luego de esta operación, queda en manos de la Sociedad un remanente de aproximadamente 7.860 hectáreas de dicho establecimiento.

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

### **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 652/664 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El precio de la operación fue de USD 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 0,25 millones, 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 de pisos en “261 Della Paolera”**

El 9 de agosto de 2023 IRSA 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.

El 5 de octubre de 2023 IRSA firmó la escritura por la venta los pisos 25º y 26º 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 en 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.

### **Operación Vista al Muelle – Fideicomiso Boating**

El 31 de octubre de 2023 Vista al Muelle S.A. (VAM), subsidiaria de Liveck S.A., vendió al Fideicomiso Boating dos de sus padrones en el departamento de Canelones (Uruguay) a un precio de USD 6 millones. En el mismo acto, el fideicomiso le vende a VAM unidades en la Torre II por USD 5 millones, las cuales VAM utiliza para cancelar la totalidad de la deuda que tenía con la familia Chamyan. La operación generó una ganancia de USD 1 millón.

### **Venta Quality Invest 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**

---

## **Permuta Terreno Ezpeleta**

El 7 de diciembre de 2023, IRSA realizó la transferencia de dominio a título de permuta del Terreno "Ezpeleta", de 46 hectáreas, ubicado en el partido de Quilmes, provincia de Buenos Aires.

El proyecto inmobiliario que se desarrollará en el predio consiste en un barrio cerrado de 330 lotes unifamiliares y 6 macro lotes para desarrollos de densidad media.

El monto de la operación se fijó en la suma de USD 16,4 millones, que será abonado a IRSA mediante la entrega de 125 lotes unifamiliares del proyecto inmobiliario y además el 40% de la edificabilidad de los lotes multifamiliares de dicho proyecto.

Adicionalmente, IRSA recibió en efectivo la suma de ARS 62,3 millones como parte de la contraprestación.

## **Venta de acciones GCDI**

Durante los meses de noviembre y diciembre de 2023, IRSA vendió 1.583.560 acciones de GCDI, equivalentes al 0,17% de su participación, por un total de ARS 25,5 millones.

## **Fideicomiso Edificio del Plata**

Con fecha 10 de noviembre de 2023, IRSA suscribió un contrato de fideicomiso de administración al costo para el desarrollo de un proyecto y construcción de un edificio de vivienda, locales comerciales (uso gastronómico) y cocheras complementarias y en el que la Sociedad revestirá el carácter de fiduciante de dinero. Asimismo, como beneficiario del fideicomiso IRSA recibirá aproximadamente 5.128 metros cuadrados vendibles y 32 cocheras. El rol de fiduciario será desempeñado por TMF Trust Company (Argentina) S.A., sociedad con objeto fiduciario que no reviste el carácter de parte relacionada.

El referido contrato de fideicomiso prevé el aporte de un edificio de propiedad del Banco Hipotecario S.A. ("BHSA"), entidad en la que IRSA mantiene una participación significativa, sito en la Manzana comprendida por las calles Carlos Pellegrini, Presidente Perón, Sarmiento y Pasaje Carabelas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho aporte fue realizado el 28 de diciembre de 2023.

Finalmente se informa que el proyecto subyacente al fideicomiso cuenta con pre-aprobación al régimen de reconversión del Microcentro (Ley GCABA 6508) expedida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

## **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 consolidados 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 consolidados anuales, el Grupo reporta la información por segmentos desde la perspectiva de productos y servicios: (i) negocio agropecuario y (ii) negocio de propiedades urbanas e inversiones.

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

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

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

	31.12.2023						
	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	103.563	84.304	187.867	(457)	17.610	(275)	204.745
Costos	(83.400)	(14.866)	(98.266)	56	(17.987)	-	(116.197)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(642)	-	(642)	-	-	265	(377)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	6.924	-	6.924	-	-	-	6.924
<b>Resultado bruto</b>	<b>26.445</b>	<b>69.438</b>	<b>95.883</b>	<b>(401)</b>	<b>(377)</b>	<b>(10)</b>	<b>95.095</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	955	139.883	140.838	(1.141)	-	-	139.697
Resultado por venta de campos	4.223	-	4.223	-	-	-	4.223
Gastos generales y de administración	(9.350)	(7.042)	(16.392)	54	-	134	(16.204)
Gastos de comercialización	(10.519)	(5.763)	(16.282)	41	-	(57)	(16.298)
Otros resultados operativos, netos	7.281	(1.842)	5.439	(7)	147	(69)	5.510
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(5.638)	-	(5.638)
<b>Resultado operativo</b>	<b>19.035</b>	<b>194.674</b>	<b>213.709</b>	<b>(1.454)</b>	<b>(5.868)</b>	<b>(2)</b>	<b>206.385</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(55)	18.970	18.915	958	-	-	19.873
<b>Resultado del segmento</b>	<b>18.980</b>	<b>213.644</b>	<b>232.624</b>	<b>(496)</b>	<b>(5.868)</b>	<b>(2)</b>	<b>226.258</b>
Activos reportables	625.464	1.426.850	2.052.314	3.693	-	637.726	2.693.733
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(1.551.249)	(1.551.249)
<b>Activos reportables, netos</b>	<b>625.464</b>	<b>1.426.850</b>	<b>2.052.314</b>	<b>3.693</b>	<b>-</b>	<b>(913.523)</b>	<b>1.142.484</b>

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

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

	31.12.2022					
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	114.924	77.591	192.515	(430)	19.032	210.149
Costos	(90.951)	(13.479)	(104.430)	196	(19.392)	(123.626)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(8.012)	-	(8.012)	-	247	(7.765)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	1.423	-	1.423	-	-	1.423
<b>Resultado bruto</b>	<b>17.384</b>	<b>64.112</b>	<b>81.496</b>	<b>(234)</b>	<b>(360)</b>	<b>80.181</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	279	(92.383)	(92.104)	2.158	-	(89.946)
Resultado por venta de campo	1.761	-	1.761	-	-	1.761
Gastos generales y de administración	(8.390)	(12.517)	(20.907)	63	173	(20.671)
Gastos de comercialización	(10.030)	(4.057)	(14.087)	27	589	(13.471)
Otros resultados operativos, netos	2.656	(9.610)	(6.954)	(44)	172	(6.857)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	(3.807)	-	(3.807)
<b>Resultado operativo</b>	<b>3.660</b>	<b>(54.455)</b>	<b>(50.795)</b>	<b>1.970</b>	<b>(3.995)</b>	<b>(52.810)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(1.580)	5.409	3.829	(1.295)	(6)	2.528
<b>Resultado del segmento</b>	<b>2.080</b>	<b>(49.046)</b>	<b>(46.966)</b>	<b>675</b>	<b>(3.995)</b>	<b>(50.282)</b>
Activos reportables	438.418	1.016.712	1.455.130	(5.710)	772.794	2.222.214
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	(1.297.053)	(1.297.053)
<b>Activos reportables, netos</b>	<b>438.418</b>	<b>1.016.712</b>	<b>1.455.130</b>	<b>(5.710)</b>	<b>(524.259)</b>	<b>925.161</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 (377) y ARS (360) correspondiente a Expensas y FPC, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente y ARS 5.638 y ARS 3.807 a Honorarios por gerenciamiento, al 31 de diciembre 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, derecho de uso de activos 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

(I) Línea de negocios agropecuarios:

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

	31.12.2023				
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	Total Negocio agropecuario
Ingresos	70.498	-	-	33.065	103.563
Costos	(62.914)	(66)	-	(20.420)	(83.400)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(642)	-	-	-	(642)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	6.924	-	-	-	6.924
<b>Resultado bruto</b>	<b>13.866</b>	<b>(66)</b>	<b>-</b>	<b>12.645</b>	<b>26.445</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	955	-	-	955
Resultado por venta de campos	-	4.223	-	-	4.223
Gastos generales y de administración	(5.173)	(16)	(1.209)	(2.952)	(9.350)
Gastos de comercialización	(7.476)	(39)	-	(3.004)	(10.519)
Otros resultados operativos, netos	302	5.575	-	1.404	7.281
<b>Resultado operativo</b>	<b>1.519</b>	<b>10.632</b>	<b>(1.209)</b>	<b>8.093</b>	<b>19.035</b>
Resultado por participación en asociadas	1.000	-	-	(1.055)	(55)
<b>Resultado del segmento</b>	<b>2.519</b>	<b>10.632</b>	<b>(1.209)</b>	<b>7.038</b>	<b>18.980</b>
Propiedades de inversión	-	66.269	-	-	66.269
Propiedades, planta y equipo	378.857	699	-	2.145	381.701
Participación en asociadas	4.457	-	-	1.935	6.392
Otros activos reportables	120.626	2.458	-	48.018	171.102
<b>Activos reportables</b>	<b>503.940</b>	<b>69.426</b>	<b>-</b>	<b>52.098</b>	<b>625.464</b>

	31.12.2022				
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	Total Negocio agropecuario
Ingresos	76.043	-	-	38.881	114.924
Costos	(68.651)	(84)	-	(22.216)	(90.951)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(8.012)	-	-	-	(8.012)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	1.423	-	-	-	1.423
<b>Resultado bruto</b>	<b>803</b>	<b>(84)</b>	<b>-</b>	<b>16.665</b>	<b>17.384</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	279	-	-	279
Resultado por venta de campos	-	1.761	-	-	1.761
Gastos generales y de administración	(4.310)	(12)	(1.630)	(2.438)	(8.390)
Gastos de comercialización	(7.184)	(12)	-	(2.834)	(10.030)
Otros resultados operativos, netos	(1.427)	3.429	-	654	2.656
<b>Resultado operativo</b>	<b>(12.118)</b>	<b>5.361</b>	<b>(1.630)</b>	<b>12.047</b>	<b>3.660</b>
Resultado por participación en asociadas	(248)	-	-	(1.332)	(1.580)
<b>Resultado del segmento</b>	<b>(12.366)</b>	<b>5.361</b>	<b>(1.630)</b>	<b>10.715</b>	<b>2.080</b>
Propiedades de inversión	-	60.734	-	-	60.734
Propiedades, planta y equipo	236.658	1.227	-	1.601	239.486
Participación en asociadas	3.724	-	-	2.021	5.745
Otros activos reportables	83.500	601	-	48.352	132.453
<b>Activos reportables</b>	<b>323.882</b>	<b>62.562</b>	<b>-</b>	<b>51.974</b>	<b>438.418</b>

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

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

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

	31.12.2023					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	56.210	3.512	4.527	18.871	1.184	84.304
Costos	(2.909)	(284)	(2.459)	(8.410)	(804)	(14.866)
<b>Resultado bruto</b>	<b>53.301</b>	<b>3.228</b>	<b>2.068</b>	<b>10.461</b>	<b>380</b>	<b>69.438</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (i)	152.015	466	(12.968)	-	370	139.883
Gastos generales y de administración	(6.475)	(620)	(2.572)	(2.734)	5.359	(7.042)
Gastos de comercialización	(2.466)	(112)	(1.705)	(1.286)	(194)	(5.763)
Otros resultados operativos, netos	(549)	(58)	(2.078)	(141)	984	(1.842)
<b>Resultado operativo</b>	<b>195.826</b>	<b>2.904</b>	<b>(17.255)</b>	<b>6.300</b>	<b>6.899</b>	<b>194.674</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	18.970	18.970
<b>Resultado del segmento</b>	<b>195.826</b>	<b>2.904</b>	<b>(17.255)</b>	<b>6.300</b>	<b>25.869</b>	<b>213.644</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	534.349	222.074	527.169	-	2.312	1.285.904
Propiedades, planta y equipo	1.221	220	10.611	16.100	1.794	29.946
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	77.950	77.950
Otros activos reportables	820	708	29.985	348	1.189	33.050
<b>Activos reportables</b>	<b>536.390</b>	<b>223.002</b>	<b>567.765</b>	<b>16.448</b>	<b>83.245</b>	<b>1.426.850</b>

- (i) Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una ganancia de ARS 139.883 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 8.128 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 355.318 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 30 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 15 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 6.565 millones;
- (d) Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 197.934 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda;
- (e) El valor de nuestros edificios de oficinas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales disminuyó un 9,18% durante el período de seis meses al 31 de diciembre de 2023 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas del período.

	31.12.2022					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	49.181	5.092	6.764	15.480	1.074	77.591
Costos	(3.179)	(395)	(1.554)	(7.492)	(859)	(13.479)
<b>Resultado bruto</b>	<b>46.002</b>	<b>4.697</b>	<b>5.210</b>	<b>7.988</b>	<b>215</b>	<b>64.112</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(18.364)	(24.140)	(49.726)	-	(153)	(92.383)
Gastos generales y de administración	(6.048)	(820)	(2.242)	(2.236)	(1.171)	(12.517)
Gastos de comercialización	(2.283)	(65)	(436)	(1.158)	(115)	(4.057)
Otros resultados operativos, netos	358	(44)	(9)	(75)	(9.840)	(9.610)
<b>Resultado operativo</b>	<b>19.665</b>	<b>(20.372)</b>	<b>(47.203)</b>	<b>4.519</b>	<b>(11.064)</b>	<b>(54.455)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	5.409	5.409
<b>Resultado del segmento</b>	<b>19.665</b>	<b>(20.372)</b>	<b>(47.203)</b>	<b>4.519</b>	<b>(5.655)</b>	<b>(49.046)</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	285.779	206.983	430.680	-	1.339	924.781
Propiedades, planta y equipo	813	15.088	10.610	14.203	3.338	44.052
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	36.055	36.055
Otros activos reportables	778	707	9.293	187	859	11.824
<b>Activos reportables</b>	<b>287.370</b>	<b>222.778</b>	<b>450.583</b>	<b>14.390</b>	<b>41.591</b>	<b>1.016.712</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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	31.12.2023	30.06.2023
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>82.004</b>	<b>79.794</b>
Emisión de capital y aportes (Nota 27)	-	113
Venta de participación en negocios conjuntos (Nota 27)	(14.462)	-
Participación en los resultados, netos	19.873	3.262
Otros resultados integrales	976	104
Dividendos (Nota 27)	(245)	(1.318)
Otros	-	49
<b>Cierre del período / ejercicio (i)</b>	<b>88.146</b>	<b>82.004</b>

(i) Al 31 de diciembre de 2023 se incluyen ARS (6) y al 30 de junio de 2023 se incluyen ARS (2) en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (Nota 19).

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

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	31.12.2023	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022
	New Lipstick	49,96%	49,96%	945	502	327
BHSA	29,91%	29,91%	62.256	49.430	12.826	3.893
GCDI (2)	27,94%	27,82%	2.772	3.958	(1.165)	(44)
Quality (1)	-	50,00%	-	14.440	-	(1.526)
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	8.595	2.509	6.085	1.585
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	13.578	11.165	2.776	(1.386)
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>			<b>88.146</b>	<b>82.004</b>	<b>20.849</b>	<b>2.528</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)	(*) (46)
BHSA	Argentina	Financiera	448.689.072	(**) 1.500	(**) 42.877	(**) 203.407
GCDI (2)	Argentina	Inmobiliaria	255.747.035	915	(1.637)	9.918
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	715	1	12.245	16.811

(\*) Importes expresados en dólares bajo USGAAP.

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

(1) La participación mantenida sobre Quality Invest 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	31.12.2023		30.06.2023	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
<b>Valor razonable al inicio del período / ejercicio</b>	<b>846.116</b>	<b>365.603</b>	<b>969.871</b>	<b>377.524</b>
Altas	1.264	2.356	6.856	5.603
Bajas	(21.707)	-	(53.646)	-
Transferencias	(16.003)	(2)	6.721	1.823
Resultado neto de cambios en el valor razonable	(8.854)	148.551	(87.381)	(19.417)
Altas de costos iniciales de arrendamiento	3	41	28	105
Amortización de costos iniciales de arrendamiento (i)	(45)	(60)	(38)	(35)
Diferencia de conversión	21.120	-	3.705	-
<b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b>	<b>821.894</b>	<b>516.489</b>	<b>846.116</b>	<b>365.603</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>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Arrendamientos de tierras de cultivos	66.268	54.266
Oficinas y otras propiedades en alquiler	232.388	253.184
Centros comerciales (i)	534.344	383.498
Reservas de tierra	503.680	519.532
Propiedades en desarrollo	1.703	1.239
<b>Total</b>	<b><u>1.338.383</u></b>	<b><u>1.211.719</u></b>

(i) Incluye cocheras

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Ingresos	81.503	76.326
Costos operativos directos	(24.126)	(24.930)
Costos de desarrollos	(409)	(241)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (i)	125.545	(93.375)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (ii)	14.152	3.429

- (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" en Nota 9 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2023 corresponden (ARS 9.260) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del período ((ARS 10.163) por la permuta del terreno Ezpeleta, ARS 4.114 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", (ARS 3.206) por la venta del Edificio Maple y (ARS 5) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498) y ARS 23.412 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 11.064 por la permuta del terreno Ezpeleta, ARS 8.258 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", ARS 3.977 por la venta del Edificio Maple y ARS 113 por la venta de cocheras de Libertador 498). Al 31 de diciembre de 2022 corresponden ARS 193 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 34) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 227 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera") y ARS 3.236 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 149 por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 3.087 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera").

Las técnicas de valuación se encuentran descritas en Nota 9 a los Estados Financieros consolidados 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.

IRSA 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, IRSA 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 IRSA 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. IRSA 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 IRSA.
- (ii) El 18 de octubre de 2023, IRSA fue notificada de la demanda de amparo iniciada por los señores Jonatan Baldiviezo y María Eva Koutsovitits 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, IRSA 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. El 8 de noviembre de 2023 se pronunció la Fiscalía dictaminando que correspondería disponer el rechazo de la acción. A la fecha el expediente se encuentra con autos a sentencia. Atento a las cuestiones debatidas en este proceso, se espera una resolución favorable a los intereses de IRSA.

## 9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre 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)	31.12.2023	30.06.2023
Costos	261.865	21.045	66.855	22.704	13.484	385.953	339.795
Depreciación acumulada	(22.351)	(11.939)	(23.010)	(20.474)	(7.370)	(85.144)	(75.005)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>239.514</b>	<b>9.106</b>	<b>43.845</b>	<b>2.230</b>	<b>6.114</b>	<b>300.809</b>	<b>264.790</b>
Altas	9.102	1.157	2.011	622	777	13.669	53.194
Bajas	(590)	-	(7.014)	(3)	(98)	(7.705)	(15.379)
Diferencia de conversión	95.088	4.039	3.028	(8)	1.892	104.039	13.659
Transferencias	11.424	(37)	-	6	-	11.393	(5.316)
Transferencia a activos disponibles para la venta	(1.575)	-	-	-	-	(1.575)	-
Depreciación (ii)	(1.920)	(2.120)	(1.365)	(462)	(518)	(6.385)	(10.139)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>351.043</b>	<b>12.145</b>	<b>40.505</b>	<b>2.385</b>	<b>8.167</b>	<b>414.245</b>	<b>300.809</b>
Costos	375.314	26.204	64.880	23.321	16.055	505.774	385.953
Depreciación acumulada	(24.271)	(14.059)	(24.375)	(20.936)	(7.888)	(91.529)	(85.144)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>351.043</b>	<b>12.145</b>	<b>40.505</b>	<b>2.385</b>	<b>8.167</b>	<b>414.245</b>	<b>300.809</b>

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 31 de diciembre de 2023 el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea "Costos" por ARS 1.219, "Gastos generales y de administración" por ARS 555 y "gastos de comercialización" por ARS 58, en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24), ARS 4.553 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	31.12.2023	30.06.2023
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>1.228</b>	<b>6.703</b>	<b>4.839</b>	<b>12.770</b>	<b>14.410</b>
Altas	-	189	24	213	655
Diferencia de conversión	-	2.378	-	2.378	30
Transferencias	-	-	-	-	(893)
Bajas	(23)	(1.552)	-	(1.575)	(1.432)
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>1.205</b>	<b>7.718</b>	<b>4.863</b>	<b>13.786</b>	<b>12.770</b>
No corriente				13.415	12.472
Corriente				371	298
<b>Total</b>				<b>13.786</b>	<b>12.770</b>

## 11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre 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	31.12.2023	30.06.2023
Costos	2.718	8.719	21.349	32.786	30.144
Amortización acumulada	-	(7.562)	(4.625)	(12.187)	(11.067)
<b>Valor al inicio del período / ejercicio</b>	<b>2.718</b>	<b>1.157</b>	<b>16.724</b>	<b>20.599</b>	<b>19.077</b>
Altas	5	566	4.392	4.963	3.391
Bajas	-	-	(132)	(132)	(378)
Transferencias	-	-	15.248	15.248	(412)
Diferencia de conversión	161	183	-	344	41
Amortizaciones (i)	-	(336)	(68)	(404)	(1.120)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>2.884</b>	<b>1.570</b>	<b>36.164</b>	<b>40.618</b>	<b>20.599</b>
Costos	2.884	9.468	40.857	53.209	32.786
Amortización acumulada	-	(7.898)	(4.693)	(12.591)	(12.187)
<b>Valor al cierre del período / ejercicio</b>	<b>2.884</b>	<b>1.570</b>	<b>36.164</b>	<b>40.618</b>	<b>20.599</b>

(i) Al 31 de diciembre de 2023, el cargo por amortización ha sido imputado ARS 155 dentro de "Costos" y ARS 249 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 31 de diciembre de 2023 y al 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	31.12.2023	30.06.2023
Establecimientos agropecuarios	42.192	31.487
Centro de convenciones	4.964	5.120
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	3.172	1.705
Maquinarias y equipamientos	1.861	416
<b>Total derecho de uso de activos</b>	<b>52.189</b>	<b>38.728</b>
No corriente	52.189	38.728
<b>Total</b>	<b>52.189</b>	<b>38.728</b>

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

A continuación, se detalla el cargo por depreciaciones del derecho de uso de activos:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Establecimientos agropecuarios	3.864	5.649
Centro de convenciones	155	155
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	370	144
Maquinarias y equipamientos	181	96
<b>Total depreciación de derecho de uso de activos (i)</b>	<b><u>4.570</u></b>	<b><u>6.044</u></b>

(i) Al 31 de diciembre de 2023, el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 281 dentro de "Costos", ARS 149 en "Gastos generales y de administración", y ARS 96 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24), ARS 4.044 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre 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	31.12.2023	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>18.383</b>	<b>3.586</b>	<b>12.950</b>	<b>22.361</b>	<b>347</b>	<b>237</b>	<b>57.864</b>	<b>68.087</b>
Compras	-	-	-	1.632	-	-	1.632	2.419
Traslados	(503)	503	-	-	-	-	-	-
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos	-	638	(771)	(253)	(98)	-	(484)	(2.783)
Cosechas	-	(34.183)	(20.627)	-	-	-	(54.810)	(145.421)
Ventas	-	-	-	(5.010)	(3)	-	(5.013)	(9.464)
Consumos	-	-	-	(26)	(1)	(27)	(54)	(117)
Costos incurridos durante el período / ejercicio	12.454	36.166	18.184	5.738	-	4	72.546	142.892
Diferencia de conversión	14.339	645	4.837	2.333	-	-	22.154	2.251
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>44.673</b>	<b>7.355</b>	<b>14.573</b>	<b>26.775</b>	<b>245</b>	<b>214</b>	<b>93.835</b>	<b>57.864</b>
No corriente (Producción)	-	-	-	19.848	188	212	20.248	19.230
Corriente (Consumible)	44.673	7.355	14.573	6.927	57	2	73.587	38.634
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>44.673</b>	<b>7.355</b>	<b>14.573</b>	<b>26.775</b>	<b>245</b>	<b>214</b>	<b>93.835</b>	<b>57.864</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 (351) y ARS (17.093), por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, respectivamente; ARS 1.925 y ARS (10.638) se atribuyen a cambios en el precio, y ARS (2.276) y ARS (6.455) se atribuyen a cambios físicos generados por el resultado por producción, respectivamente.

Durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 se produjeron traslados entre las jerarquías de valor razonable 1 y 3 de sementera de granos por ARS 503. Asimismo, no hubo 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 36.804 y ARS 140.109 por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre 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 consolidados anuales.

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Insumos, labores y arrendamientos	55.736	69.400
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	3.481	2.812
Amortizaciones y depreciaciones	8.597	9.146
Honorarios y retribuciones por servicios	171	125
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	496	476
Impuestos, tasas y contribuciones	62	106
Alquileres y expensas	39	22
Fletes	330	480
Viáticos, movilidad y librería	400	417
Otros gastos	3.234	8.791
	<u>72.546</u>	<u>91.775</u>

## 14. Inventarios

La composición de los inventarios del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Granos	26.251	26.642
Materiales e insumos	47.344	30.841
Caña de azúcar	928	417
<b>Inventarios agropecuarios</b>	<u>74.523</u>	<u>57.900</u>
Suministro para hoteles	348	413
<b>Total inventarios</b>	<u>74.871</u>	<u>58.313</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 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
<b>31 de diciembre 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)	223.847	35.292	-	259.139	65.828	324.967
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	13.871	-	13.871	-	13.871
- Bonos	-	35.659	-	35.659	-	35.659
- Fondos comunes de inversión	-	56.518	639	57.157	-	57.157
- Otras	2.605	18.816	-	21.421	-	21.421
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	1.605	-	1.605	-	1.605
- Contratos de futuros sobre commodities	-	361	-	361	-	361
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	520	-	520	-	520
- Contratos de futuros de moneda extranjera	-	4.006	-	4.006	-	4.006
- Swaps	-	-	1.076	1.076	-	1.076
- Otros	-	2.366	-	2.366	-	2.366
Activos restringidos (i)	3.718	-	-	3.718	-	3.718
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	43.962	-	-	43.962	-	43.962
- Inversiones a corto plazo	-	57.832	-	57.832	-	57.832
<b>Total de activo</b>	<u>274.132</u>	<u>226.846</u>	<u>1.715</u>	<u>502.693</u>	<u>65.828</u>	<u>568.521</u>



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

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
<b>31 de diciembre de 2023</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	184.531	-	184.531	70.976	255.507
Préstamos (Nota 20)	740.618	-	740.618	-	740.618
Instrumentos financieros derivados:					
- Contratos de opciones sobre commodities	-	1.239	1.239	-	1.239
- Contratos de futuros sobre commodities	6	793	799	-	799
- Contratos de opciones en moneda extranjera	-	23	23	-	23
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	4	4	-	4
<b>Total de pasivo</b>	<b>925.155</b>	<b>2.059</b>	<b>927.214</b>	<b>70.976</b>	<b>998.190</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 Nivel 1	Nivel 2	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
<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)	152.653	30.690	-	183.343	50.280	233.623
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	10.428	-	10.428	-	10.428
- Bonos	-	26.937	1.586	28.523	-	28.523
- Fondos comunes de inversión	-	51.738	-	51.738	-	51.738
- Otras	1.436	2.705	-	4.141	-	4.141
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	432	-	432	-	432
- Contratos de futuros sobre commodities	-	4.261	-	4.261	-	4.261
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	570	-	570	-	570
- Contratos de futuros de moneda extranjera	-	3.664	-	3.664	-	3.664
- Swaps	-	-	577	577	-	577
- Otros	-	4.040	-	4.040	-	4.040
Activos restringidos (i)	2.484	-	-	2.484	-	2.484
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	19.148	-	-	19.148	-	19.148
- Inversiones a corto plazo	-	61.320	-	61.320	-	61.320
<b>Total de activo</b>	<b>175.721</b>	<b>196.785</b>	<b>2.163</b>	<b>374.669</b>	<b>50.280</b>	<b>424.949</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
<b>30 de junio de 2023</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	127.572	-	127.572	63.879	191.451
Préstamos (Nota 20)	541.573	-	541.573	-	541.573
Instrumentos financieros derivados:					
- Contratos de opciones sobre commodities	-	1.674	1.674	-	1.674
- Contratos de futuros sobre commodities	31	693	724	-	724
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	261	261	-	261
- Swaps	-	12	12	-	12
<b>Total de pasivo</b>	<b>669.176</b>	<b>2.640</b>	<b>671.816</b>	<b>63.879</b>	<b>735.695</b>

(i) Corresponden a depósitos en garantía y fideicomisos.

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	31.12.2023	30.06.2023
Deudores por ventas, alquileres y servicios (*)	211.535	153.319
Menos: Previsión deudores incobrables	(3.150)	(3.126)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>208.385</b>	<b>150.193</b>
Gastos pagados por adelantado	40.839	27.513
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	29.465	19.702
Aportes pendientes de integración	-	94
Depósitos en garantía	63	22
Créditos fiscales	21.545	17.235
Otros	21.520	15.738
<b>Total otros créditos</b>	<b>113.432</b>	<b>80.304</b>
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>321.817</b>	<b>230.497</b>
No corriente	93.767	69.668
Corriente	228.050	160.829
<b>Total</b>	<b>321.817</b>	<b>230.497</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:

	31.12.2023	30.06.2023
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>3.126</b>	<b>4.571</b>
Altas (i)	192	675
Recuperos (i)	(116)	(275)
Diferencias de cambio	1.722	781
Utilizaciones durante el período / ejercicio	(3)	(7)
RECPAM	(1.771)	(2.619)
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>3.150</b>	<b>3.126</b>

(i) Las altas y recuperos 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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

	Nota	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Resultado del período</b>		<b>122.205</b>	<b>59.907</b>
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	21	37.685	(82.794)
Amortizaciones y depreciaciones	24	2.867	2.877
Resultado por venta de propiedades para la venta		(2.221)	(5.266)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo		1.084	(21)
Resultado por realización de diferencia de conversión		-	(888)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		(139.697)	89.946
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos		865	-
Resultados financieros, netos		67.759	(34.867)
Provisiones y previsiones		(1.035)	15.905
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	(19.873)	(2.528)
Honorarios por gerenciamiento		5.638	3.807
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha		(6.924)	(1.423)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas no realizado		(4.940)	2.395
Resultado por venta de campos		(4.223)	(1.761)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
(Aumento) / Disminución en inventarios		(3.321)	1.956
(Aumento) / Disminución en propiedades para la venta y en desarrollo		(117)	293
Aumento en activos biológicos		(10)	(159)
Aumento en créditos por ventas y otros créditos		(899)	(12.633)
Aumento / (Disminución) en deudas comerciales y otras deudas		3.833	(21.910)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(7.172)	(9.504)
Disminución en provisiones		(210)	(78)
Disminución en pasivo por arrendamientos		(1.941)	(3.005)
Variación neta en instrumentos financieros derivados		2.391	1.193
Disminución / (Aumento) en derecho de uso de activos		2	(6)
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b><u>51.746</u></b>	<b><u>1.436</u></b>

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	134
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	6.917	31
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos	48.792	3.793
Otros cambios en el patrimonio neto	2.063	10.043
Aumento de obligaciones negociables a través de una disminución de obligaciones negociables	-	120.708
Disminución de pasivo por arrendamientos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	28	93
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	4.760	8.844
Aumento de patrimonio neto a través de un aumento de propiedades de inversión	1.615	1.794
Aumento de pasivos por impuesto diferido a través de una disminución en patrimonio neto	353	651
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de activos intangibles	-	1.037
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento del patrimonio neto	-	545
Disminución de propiedades de inversión a través de una disminución de inversiones en activos financieros	-	162
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	760
Disminución de créditos por ventas y otros créditos a través de un aumento de inversiones en activos financieros	-	22
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	5.441	15.583
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento de créditos por venta y otros créditos	1.498	22
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	276	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de inversiones en activos financieros	-	6.393
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento en pasivo por arrendamientos	9.276	8.744
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	15.248	-
Aumento de activos intangibles a través de deudas comerciales y otras deudas	4.391	-
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	748	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	1.567	-
Permuta propiedades de inversión	392	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	19.186	-
Aumento de grupo de activos destinados para la venta a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	2.458	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	2.316	-

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

## 18. Deudas comerciales y otras deudas

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Deudas comerciales	126.027	76.014
Anticipos de clientes (*)	39.169	33.935
Provisión facturas a recibir	9.135	8.111
Otras ganancias a devengar	282	300
Derechos de admisión (*)	16.294	16.886
Depósitos en garantía	454	292
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>191.361</b>	<b>135.538</b>
Dividendos a pagar a accionistas no controlantes	12.423	5.644
Deudas fiscales	15.206	12.755
Honorarios a directores	3.163	24.480
Honorarios por gerenciamiento	5.638	6.462
Otros	27.716	6.572
<b>Total otras deudas</b>	<b>64.146</b>	<b>55.913</b>
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>255.507</b>	<b>191.451</b>
No corriente	30.998	25.327
Corriente	224.509	166.124
<b>Total</b>	<b>255.507</b>	<b>191.451</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:

	<b>Reclamos legales (iii)</b>	<b>Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (ii)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>30.06.2023</b>
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>15.149</b>	<b>2</b>	<b>15.151</b>	<b>3.204</b>
Aumentos (i)	2.176	-	2.176	16.761
Recuperos (i)	(88)	-	(88)	(780)
Participación en los resultados	-	4	4	(31)
RECPAM	4.160	-	4.160	(3.863)
Diferencia de conversión	64	-	64	23
Utilizaciones	(210)	-	(210)	(163)
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>21.251</b>	<b>6</b>	<b>21.257</b>	<b>15.151</b>
No corriente			19.635	13.362
Corriente			1.622	1.789
<b>Total</b>			<b>21.257</b>	<b>15.151</b>

(i) Los aumentos y recuperos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos".

(ii) Corresponde a la inversión en Puerto retiro al 31 de diciembre de 2023 y al 30 de junio de 2023. Los aumentos y recuperos se incluyen en "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos".

(iii) Contiene la provisión de la demanda de IDBD, ver Nota 7 a los Estados Financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023.

No hubo cambios significativos en los procesos mencionados en Nota 21 a los Estados Financieros consolidados 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. Durante el año 2023 y hasta la fecha el proceso ha seguido su curso natural y la Sociedad ha respondido todos los requerimientos que se le han realizado.

La compañía se encuentra discutiendo la procedencia del reclamo en cuanto a su legitimidad pasiva y subsidiariamente rebatiendo los argumentos de fondo planteados por IDBD. Sin perjuicio de ello, en función al análisis de los abogados de IRSA con base en las actuaciones llevadas a cabo a la fecha, se ha registrado contablemente una previsión relacionada con este reclamo en virtud de las normas contables aplicables. A la fecha de la emisión de los presentes estados financieros condensados intermedios el proceso aún se encuentra en curso de ejecución.

## **20. Préstamos**

La composición y valor razonable de los préstamos del grupo al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	<b>Valor en libros</b>		<b>Valor razonable</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>30.06.2023</b>
Obligaciones negociables	600.027	433.689	577.354	442.214
Préstamos bancarios y otros	86.620	56.826	86.620	56.826
Descubiertos bancarios	45.064	40.869	45.064	40.869
Otros préstamos	8.907	10.189	8.907	10.189
<b>Total préstamos</b>	<b>740.618</b>	<b>541.573</b>	<b>717.945</b>	<b>550.098</b>
No corriente	482.015	329.324		
Corriente	258.603	212.249		
<b>Total</b>	<b>740.618</b>	<b>541.573</b>		

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

## 21. Impuestos

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(11.875)	33.866
Impuesto diferido	(25.810)	48.928
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>(37.685)</u></b>	<b><u>82.794</u></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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Resultado del período a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	(47.214)	(17.498)
<b>Diferencias permanentes:</b>		
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7.590	13.565
Diferencial de tasa	(26)	(146)
Provisión por irrecuperabilidad de quebrantos	(2.419)	(28.207)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	3.123	35.226
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	(22.117)	57.290
Ajuste por inflación impositivo	(15.303)	(27.276)
Transparencia fiscal	(3.903)	(4.111)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	36.267	52.918
Otros	6.317	1.033
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>(37.685)</u></b>	<b><u>82.794</u></b>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b><u>(396.868)</u></b>	<b><u>(517.633)</u></b>
Diferencia de conversión	(12.267)	(1.928)
Superávit por revaluación	(559)	(862)
Acreditado al estado de resultados	(25.810)	123.555
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>(435.504)</u></b>	<b><u>(396.868)</u></b>

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

## 22. Ingresos

	31.12.2023	31.12.2022
Granos y derivados	43.535	53.949
Caña de azúcar	19.691	18.466
Hacienda	6.378	5.861
Insumos	16.301	14.866
Consignaciones	9.360	12.656
Comisiones de corretaje y publicidad	5.319	6.280
Alquileres y servicios	2.741	1.994
<b>Ingresos por ventas y servicios del negocio agropecuario</b>	<b>103.325</b>	<b>114.072</b>
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	3.796	6.267
Ingresos por alquileres y servicios	78.762	74.332
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	18.862	15.478
<b>Ingresos por ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones</b>	<b>101.420</b>	<b>96.077</b>
<b>Total ingresos</b>	<b>204.745</b>	<b>210.149</b>

## 23. Costos

	31.12.2023	31.12.2022
Otros costos operativos	69	82
<b>Costos operativos de propiedades</b>	<b>69</b>	<b>82</b>
Granos y derivados	39.562	44.318
Caña de azúcar	16.370	17.984
Hacienda	5.013	5.315
Insumos	13.940	13.801
Consignaciones	2.185	5.064
Comisiones de corretaje y publicidad	4.295	3.351
Alquileres y otros servicios	1.969	1.034
<b>Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario</b>	<b>83.334</b>	<b>90.867</b>
Propiedades para la venta y desarrollos	2.231	1.289
Alquileres y servicios	22.156	23.897
Actividad hotelera, servicios de turismo y otros	8.407	7.491
<b>Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones</b>	<b>32.794</b>	<b>32.677</b>
<b>Total de costos</b>	<b>116.197</b>	<b>123.626</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	31.12.2023	31.12.2022
Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas	49.613	-	-	49.613	57.660
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	15.120	10.919	1.458	27.497	25.106
Honorarios y retribuciones por servicios	14.508	3.212	1.070	18.790	16.056
Costo de venta de bienes y servicios	17.283	-	-	17.283	18.653
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	9.152	1.103	23	10.278	10.339
Impuestos, tasas y contribuciones	1.744	1.386	7.257	10.387	8.299
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	4.802	32	806	5.640	6.621
Fletes	7	489	3.091	3.587	3.684
Honorarios directores (i)	-	(3.199)	-	(3.199)	3.690
Amortizaciones y depreciaciones	1.878	834	155	2.867	2.877
Alquileres y expensas	595	249	22	866	947
Viáticos, movilidad y librería	449	383	193	1.025	713
Insumos, labores y arrendamientos	362	-	18	380	769
Otros gastos	374	147	1.368	1.889	924
Gastos bancarios	45	637	-	682	420
Acondicionamiento y despacho	-	-	755	755	483
Gastos de interconexión y roaming	265	12	6	283	265
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	76	76	262
<b>Total de gastos por naturaleza al 31.12.2023</b>	<b>116.197</b>	<b>16.204</b>	<b>16.298</b>	<b>148.699</b>	<b>-</b>
<b>Total de gastos por naturaleza al 31.12.2022</b>	<b>123.626</b>	<b>20.671</b>	<b>13.471</b>	<b>-</b>	<b>157.768</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 la IRSA había propuesto honorarios al Directorio de ARS 13.500 y, por ende, provisionó ese monto en los Estados Financieros Consolidados anuales al 30 de junio de 2023 emitidos el 5 de septiembre de 2023 y presentados ante la CNV. Durante el presente periodo, con la aprobación final del honorario detallado, IRSA procedió a recuperar el exceso en la provisión, con contrapartida en la línea de Resultados que le dio origen. Los montos se encuentran expresados en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas.

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

## 25. Otros resultados operativos, netos

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	1.335	(1.295)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	(1.084)	21
Realización de diferencia de conversión (i)	-	888
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	(865)	-
Donaciones	(192)	(227)
Juicios y otras contingencias	(2.088)	(11.953)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	7.239	4.179
Honorarios por administración	123	119
Otros	1.042	1.411
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b><u>5.510</u></b>	<b><u>(6.857)</u></b>

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

## 26. Resultados financieros, netos

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses ganados	8.662	3.419
<b>Ingresos financieros</b>	<b><u>8.662</u></b>	<b><u>3.419</u></b>
<b>Costos financieros:</b>		
Intereses perdidos	(15.172)	(34.041)
Otros costos financieros	(3.507)	(2.608)
<b>Total costos financieros</b>	<b><u>(18.679)</u></b>	<b><u>(36.649)</u></b>
<b>Otros resultados financieros:</b>		
Diferencia de cambio, neta	(208.946)	17.830
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	94.933	4.057
Resultado por recompra de obligaciones negociables	(104)	2.507
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	(15.184)	1.506
Otros	4.673	(1.815)
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b><u>(124.628)</u></b>	<b><u>24.085</u></b>
RECPAM	68.277	36.540
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b><u>(66.368)</u></b>	<b><u>27.395</u></b>

## 27. Transacciones con partes relacionadas

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

<u>Rubro</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Créditos por ventas y otros créditos	21.212	17.122
Inversiones en activos financieros	3.561	2.676
Deudas comerciales y otras deudas	(18.980)	(31.945)
Préstamos	(886)	(455)
<b>Total</b>	<b><u>4.907</u></b>	<b><u>(12.602)</u></b>



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

Sociedad relacionada	31.12.2023	30.06.2023	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick	196	128	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Otras asociadas y negocios conjuntos (i)	35	25	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	93	Aportes pendientes de suscripción	Créditos por ventas y otros créditos
	1.757	1.155	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	(423)	(277)	Obligaciones negociables	Préstamos
	1	2	Pagos basados en acciones a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	1.663	1.645	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(463)	(178)	Préstamos a pagar	Préstamos
	-	2	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	21	56	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(69)	(428)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	2.901	3.286	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>5.619</b>	<b>5.509</b>		
CAMSA y sus subsidiarias	(5.639)	(6.462)	Honorarios por gerenciamiento a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Yad Levim LTD	15.261	9.794	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Otras partes relacionadas (ii)	998	1.066	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(10.090)	(256)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	1.804	1.521	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	8	52	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(28)	(19)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>2.314</b>	<b>5.696</b>		
IFISA	128	973	Operaciones financieras a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total sociedad controlante</b>	<b>128</b>	<b>973</b>		
Directores y Senior Management	(3.154)	(24.780)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total directores y senior management</b>	<b>(3.154)</b>	<b>(24.780)</b>		
<b>Total</b>	<b>4.907</b>	<b>(12.602)</b>		

- (i) Se encuentran incluidos Quality, BHSA, Cyrsa S.A., Nuevo Puerto Santa Fe S.A., BHSA, GCDI, Avenida Inc., Avenida Compras S.A., Agrofy 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 Agrofy S.A.

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

Sociedad relacionada	31.12.2023	31.12.2022	Descripción de la operación
BHN Vida S.A.	(115)	(6)	Operaciones financieras
BHN Seguros Generales S.A.	(39)	-	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos	20	(62)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	78	100	Servicios corporativos
	945	159	Operaciones financieras
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>889</b>	<b>191</b>	
CAMSA y sus subsidiarias	(5.638)	(3.807)	Honorarios por gerenciamiento
Otras partes relacionadas (i)	(20)	(6)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(305)	(106)	Honorarios por administración / directores
	16	19	Servicios corporativos
	(128)	(109)	Servicios legales
	3.140	184	Operaciones financieras
	(113)	(156)	Donaciones
	659	448	Ingresos por ventas y servicios agropecuarios
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(2.389)</b>	<b>(3.533)</b>	
IFISA	-	40	Operaciones financieras
<b>Total sociedad controlante</b>	<b>-</b>	<b>40</b>	
Directores (ii)	3.605	(2.273)	Honorarios por administración / directores
Senior Management	(170)	-	Compensaciones directores y senior management
<b>Total directores y senior management</b>	<b>3.435</b>	<b>(2.273)</b>	
<b>Total</b>	<b>1.935</b>	<b>(5.575)</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 Elsztein 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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	31.12.2023	31.12.2022	Descripción de la operación
Viflor S.A.	-	(50)	Aportes irrevocables otorgados
<b>Total aportes otorgados</b>	<b>-</b>	<b>(50)</b>	
Agro-Uranga S.A.	-	417	Dividendos recibidos
Uranga Trading S.A.	-	72	Dividendos recibidos
Condor	-	215	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	245	445	Dividendos recibidos
<b>Total dividendos recibidos</b>	<b>245</b>	<b>1.149</b>	
Quality	(14.440)	-	Venta de acciones
GCDI	(22)	-	Venta de acciones
<b>Total venta de acciones</b>	<b>(14.462)</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 – Provisiones 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)	31.12.2023	31.12.2022
<b>Existencia al inicio del período / ejercicio</b>	<b>31.680</b>	<b>12.770</b>	<b>44.450</b>	<b>41.463</b>
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	396	-	396	(1.604)
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha	6.924	-	6.924	1.429
Altas	128	-	128	442
Diferencia de conversión	5.323	2.378	7.701	(4.540)
Cosechas	81.021	-	81.021	69.625
Compras y Clasificaciones	54.673	33.355	88.028	110.986
Consumos	(9.554)	-	(9.554)	(10.171)
Bajas por ventas	-	(1.575)	(1.575)	(962)
Gastos incurridos	14.634	-	14.634	12.192
<b>Existencia al cierre del período / ejercicio</b>	<b>(101.891)</b>	<b>(14.134)</b>	<b>(116.025)</b>	<b>(95.316)</b>
<b>Costos al 31.12.2023</b>	<b>83.334</b>	<b>32.794</b>	<b>116.128</b>	<b>-</b>
<b>Costos al 31.12.2022</b>	<b>90.867</b>	<b>32.677</b>	<b>-</b>	<b>123.544</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 / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	31.12.2023	30.06.2023
<b>Activo</b>				
<b>Créditos por ventas y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	120,97	805,45	97.438	44.005
Euros	0,08	889,38	71	48
Pesos uruguayos	-	-	-	2
<b>Créditos por ventas y otros créditos partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	19,26	808,45	15.573	10.817
<b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b>			<b>113.082</b>	<b>54.872</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	102,17	805,45	82.292	48.279
Reales	1,09	168,00	183	378
Nuevo Israel Shekel	4,35	223,54	973	721
Libras esterlinas	0,63	1.026,63	647	490
<b>Total Inversiones en activos financieros</b>			<b>84.095</b>	<b>49.868</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	1,71	805,45	1.378	4.388
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>1.378</b>	<b>4.388</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	23,53	805,45	18.956	23.998
Euros	0,01	889,38	5	4
Nuevo Israel Shekel	0,50	223,54	112	54
Libras esterlinas	0,002	1.026,63	2	2
Pesos uruguayos	0,10	20,77	2	2
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>19.077</b>	<b>24.060</b>
<b>Total activo en moneda extranjera</b>			<b>217.632</b>	<b>133.188</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	69,73	808,45	56.371	22.926
Euros	-	-	-	2
Pesos uruguayos	1,20	20,77	25	25
Pesos chilenos	0,07	178,00	13	-
<b>Deudas comerciales y otras deudas partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	12,53	808,45	10.126	39
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>66.535</b>	<b>22.992</b>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>				
Dólares estadounidenses	14,86	808,45	12.011	6.777
<b>Total Pasivos por arrendamientos</b>			<b>12.011</b>	<b>6.777</b>
<b>Provisiones</b>				
Nuevo Israel Shekel	81,63	223,54	18.249	11.441
<b>Total Provisiones</b>			<b>18.249</b>	<b>11.441</b>
<b>Préstamos</b>				
Dólares estadounidenses	627,41	808,45	507.228	383.618
<b>Préstamos Partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	0,52	808,45	423	645
<b>Total Préstamos</b>			<b>507.651</b>	<b>384.263</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	0,08	808,45	65	219
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>65</b>	<b>219</b>
<b>Total pasivo en moneda extranjera</b>			<b>604.511</b>	<b>425.692</b>

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

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

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

---

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

### **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.

IRSA informó que el 5 de septiembre de 2023, el Directorio 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.

El 6 de noviembre de 2023, el Directorio de IRSA extendió el plazo del programa de recompra de acciones por 180 (ciento ochenta) días adicionales a contar a partir del vencimiento del plazo del actual programa de recompra para la adquisición de acciones propias aprobado en fecha 15 de junio de 2023, que operó el día 13 de diciembre de 2023, manteniéndose vigentes los restantes términos y condiciones establecidos para la adquisición de acciones propias que fueran comunicados oportunamente al público inversor.

IRSA informó que el 29 de noviembre de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió modificar el precio de adquisición de las acciones propias estableciendo un valor máximo de USD 11 por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 1.320 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 7.839.874 acciones ordinarias (valor nominal ARS 10 por acción) por un total de ARS 4.997 millones, el 99,95% del programa aprobado el 15 de junio de 2023. Los importes se encuentran expresados en moneda del momento de la adquisición.

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

Con fecha 13 de septiembre de 2023, IRSA 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 ascendía 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, IRSA 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 valor nominal ARS 1). Ratio posterior al ajuste: 1,0639 (de valor nominal ARS 10).
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al ajuste: USD 0,3689 (de valor nominal ARS 1). Precio posterior al ajuste: USD 0,4063 (de valor nominal 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 - 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. Los montos se encuentran expresados en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas.

Asimismo, se aprobó distribuir 13.928.410 de acciones propias en cartera de valor nominal ARS 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 ARS 10, por lo tanto, dicho monto actualizado por la liquidación mencionada corresponde a la cantidad de 12.644.273 acciones de valor nominal ARS 10.

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

---

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.

El pago del dividendo en efectivo y la distribución de acciones propias entre los tenedores de GDS se han visto demorados debido a las restricciones cambiarias y bursátiles vigentes en Argentina. Con fecha 20 de octubre de 2023, la Compañía depositó el monto correspondiente al dividendo en efectivo en el fondo común de inversión "Super Ahorro \$" administrado por Santander Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A., con el objetivo de preservar el valor del dividendo en pesos. Con fecha 12 de diciembre de 2023, la Sociedad transfirió los fondos al Depositario Bank of New York, cumpliendo su obligación de pago de dividendos y quedando en poder del Depositario la conclusión del proceso con la distribución a los tenedores.

Con posterioridad al cierre del período, el 19 de enero de 2024, una vez finalizados los procesos administrativos correspondientes, el Depositario concretó el pago del dividendo en efectivo, por un monto neto por GDS, incluido el rendimiento del fondo "Super Ahorro \$", de USD 0,955110. Asimismo, el 29 de enero de 2024, se realizó la distribución de acciones propias entre los tenedores de GDS.

Lo mencionado precedentemente corresponde al pago de dividendos a tenedores en el extranjero, los dividendos de tenedores locales fueron cancelados con fecha 12 de octubre de 2023.

## **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 IRSA 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 valor nominal ARS 10). Ratio posterior a los ajustes: 1,2272 (de valor nominal ARS 10).
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo a los ajustes: USD 0,4063 (de valor nominal ARS 10). Precio posterior a los ajustes: USD 0,3522 (de valor nominal ARS 10).

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

## **Ejercicio de warrants - IRSA**

Durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 168.662, por un equivalente de warrants convertidos de 390.263.

## **Extensión del contrato de usufructo de La Rural S.A. - OGDEN**

Con fecha 11 de diciembre de 2023 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), Ogden S.A., sociedad controlada por el Grupo, junto a la Sociedad Rural Argentina (SRA) y La Rural de Palermo S.A. celebraron un acuerdo de Joint Venture y Convenio de Accionistas mediante el cual se prorrogó la extensión del plazo de explotación del Predio ubicado en la calle Juncal 4431, CABA (del cual La Rural S.A. es usufructuario) hasta el 31 de diciembre de 2037 con opción de prórroga hasta el 31 de diciembre de 2041.

El mencionado acuerdo es la prórroga del Contrato de Usufructo del Predio Ferial de Palermo ("CUP99/04"), suscripto en 1999 y modificado en 2004, y del Acuerdo de Joint Venture AJV/13 suscripto entre las partes el 25 de septiembre de 2013.

Por la extensión del plazo de usufructo bajo La Rural S.A., Ogden S.A. abonará por todo concepto a la SRA la suma de doce millones de dólares estadounidenses (USD 12.000.000).

La vigencia del referido acuerdo estaba supeditada a la aprobación de la asamblea de la Sociedad Rural Argentina, aprobación que tuvo lugar el día 1 de febrero de 2024.

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

---

## **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.

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.

## **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 valor nominal ARS 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 ARS 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. Los montos se encuentran expresados en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas.

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 vehicular 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**

---

Con posterioridad al cierre del período, el 29 de enero de 2024, una vez finalizados los procesos administrativos correspondientes, se concretó la distribución de acciones propias entre los tenedores de ADS. Asimismo, el 5 de febrero de 2024, el Depositario concretó el pago del dividendo en efectivo, por un monto neto por ADS, incluido el rendimiento del fondo "Super Ahorro \$", de USD 0,370747 y el 6 de febrero de 2024, realizó la distribución del dividendo en especie en acciones de IRSA, correspondiendo 0,03759066 GDS de IRSA por cada ADS de CRESUD.

Lo mencionado precedentemente corresponde al pago de dividendos a tenedores en el extranjero, los dividendos de tenedores locales fueron cancelados con fecha 12 de octubre de 2023. Por lo detallado al cierre del presente período, el pasivo "Dividendos a pagar" incluido en el rubro "Deudas Comerciales y Otras Deudas", asciende a ARS 11.623 millones y corresponde a la porción de dividendos que fue cancelada durante el mes de febrero de 2024.

## **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.

## **Ejercicio de warrants - CRESUD**

Durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 324.987,13, por un equivalente de warrants convertidos de 575.548, equivalentes a 720.912 acciones ordinarias.

## **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.

## **FYO – Pago de dividendos**

En la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 29 de octubre de 2023, FYO aprobó el pago de dividendos por USD 9,7 millones. Al 31 de diciembre de 2023 se encuentran pendientes de pago.

## **32. Hechos posteriores**

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

El 28 de diciembre de 2023, IRSA informó a los tenedores de Obligaciones Negociables Clase XII el rescate anticipado de la totalidad de las mismas por un monto de capital de UVA 53.784.674, las cuales se encontraban vigentes y en circulación con vencimiento el día 31 de marzo de 2024, de acuerdo con los términos y condiciones de emisión detallados en el Suplemento de Prospecto de fecha 26 de marzo de 2021. El rescate y pago se llevó a cabo el 5 de enero de 2024. El precio de rescate fue del 100% del valor nominal de cada Obligación Negociable Clase XII vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos, a la fecha fijada para el rescate.



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

---

## **Programa de Recompra de Acciones - IRSA**

Con fecha 4 de enero de 2024, IRSA informó que el Programa de Recompra de Acciones Propias aprobado por el Directorio de la Sociedad en fecha 15 de junio de 2023 por hasta la suma de ARS 5.000 millones, con un plazo de vigencia fijado en 180 días, extendido por un plazo adicional de 180 días, a partir del vencimiento inicial operado el 13 de diciembre de 2023, finalizó en fecha 20 de diciembre de 2023, por haberse completado el monto oportunamente aprobado para la adquisición de acciones propias, habiéndose alcanzado el 99,95% de dicho programa.

Con fecha 5 de enero de 2024, 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 Nº 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 6.500 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 10 por GDS y ARS 1.200 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.

## **Obligaciones Negociables Clase XLIII y XLIV - CRESUD**

El 17 de enero de 2024, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total equivalente a USD 64 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XLIII denominadas y pagaderas en pesos por ARS 19.886 millones a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 0,0%, con intereses pagaderos trimestralmente. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 17 de enero de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- Obligaciones Negociables Clase XLIV denominadas en dólares por un monto de USD 39,8 millones a una tasa fija del 6,0%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 17 de enero de 2027. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos serán destinados de acuerdo a lo establecido en los documentos de emisión.

# 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 31 de diciembre de 2023, los estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

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

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

### **Responsabilidades de los síndicos**

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 con fecha 8 de febrero de 2024. 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 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 IAASB. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros consolidados condensados intermedios y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, dicha revisión no permite obtener seguridad de que se tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

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

## **Responsabilidades de los síndicos** (Continuación)

Dado que no es responsabilidad de los síndicos 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, mencionados en el primer párrafo del presente informe, 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 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 diciembre de 2023;
- c) al 31 de diciembre 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 \$ 237.887.661, no siendo exigible a dicha fecha.
- d) Hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de febrero de 2024.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

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

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

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

### **Introducción**

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus subsidiarias (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023, los estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre 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 diciembre 2023;
- c) hemos leído la reseña informativa, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 31 de diciembre 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 \$ 237.887.661, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de febrero de 2024

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