

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

**Estados financieros consolidados al 30 de junio de 2023 y 2022 y por  
los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021**

# Información Legal

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

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

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

**Actividad principal:** Explotación agropecuaria e inmobiliaria

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

**Última modificación del estatuto o contrato social:** Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 28 de octubre de 2022 inscripta en la Inspección General de Justicia con fecha 05 de diciembre de 2022 bajo el Número 22.602 del Libro 110 T- de Sociedades por Acciones.

**Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:** 6 de junio de 2082

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

**Capital:** 593.389.883 acciones

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

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

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

**Actividad principal de la sociedad controlante:** Inversoras

**Participación directa e indirecta de las sociedades controlantes sobre el capital:** 228.519.673 acciones

**Porcentaje de votos de las sociedades controlantes (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio neto:** 38,99% (\*)

| Clase de acciones  | COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL                            |   |
|--|---|---|
|  | Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad) | Suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS) |
| Ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1 cada una y con derecho a un voto por acción | 593.389.883 (**)  | 593   |

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

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

# Índice

|   |     |
|---|-----|
| Glosario de términos  | 1   |
| Estado de Situación Financiera Consolidado                                      | 2   |
| Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado                  | 3   |
| Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado                                  | 4   |
| Estado de Flujo de Efectivo Consolidado   | 7   |
| Notas a los Estados Financieros Consolidados:                                   |     |
| Nota 1 - Información general y del negocio del Grupo                            | 8   |
| Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas                      | 9   |
| Nota 3 - Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios                   | 33  |
| Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones  | 34  |
| Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable | 36  |
| Nota 6 - Información por segmentos  | 45  |
| Nota 7 - Información sobre las principales subsidiarias                         | 54  |
| Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos                          | 55  |
| Nota 9 - Propiedades de inversión   | 57  |
| Nota 10 - Propiedades, planta y equipo  | 63  |
| Nota 11 - Propiedades para la venta   | 64  |
| Nota 12 - Activos intangibles   | 64  |
| Nota 13 - Derechos de uso de activos  | 65  |
| Nota 14 - Activos biológicos  | 66  |
| Nota 15 - Inventarios   | 68  |
| Nota 16 - Instrumentos financieros por categoría                                | 68  |
| Nota 17 - Créditos por ventas y otros créditos                                  | 72  |
| Nota 18 - Información de flujo de efectivo                                      | 73  |
| Nota 19 - Patrimonio Neto   | 76  |
| Nota 20 - Deudas comerciales y otras deudas                                     | 78  |
| Nota 21 - Provisiones   | 79  |
| Nota 22 - Préstamos   | 80  |
| Nota 23 - Impuestos   | 85  |
| Nota 24 - Arrendamientos  | 89  |
| Nota 25 - Ingresos  | 90  |
| Nota 26 - Costos  | 90  |
| Nota 27 - Gastos por naturaleza   | 91  |
| Nota 28 - Otros resultados operativos, netos                                    | 92  |
| Nota 29 - Resultados financieros, netos   | 92  |
| Nota 30 - Resultado por acción  | 92  |
| Nota 31 - Beneficios a los empleados y pagos basados en acciones                | 93  |
| Nota 32 - Transacciones con partes relacionadas                                 | 94  |
| Nota 33 - Costo de los bienes vendidos y servicios prestados                    | 99  |
| Nota 34 - Activos y pasivos en moneda extranjera                                | 100 |
| Nota 35 - Resultado de operaciones discontinuadas                               | 101 |
| Nota 36 - Resolución General N° 622 de la CNV                                   | 101 |
| Nota 37 - Resolución CNV N° 629/14 – Guarda de documentación                    | 102 |
| Nota 38 - Otros hechos relevantes del ejercicio                                 | 102 |
| Nota 39 - Contexto económico en el que opera el Grupo                           | 107 |
| Nota 40 - Hechos posteriores  | 109 |

# 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.

| Términos                          | Definiciones   |
|-----------------------------------|--|
| Acres                             | Agropecuaria Acres del Sud S.A.  |
| BACS                              | Banco de Crédito y Securitización S.A.   |
| BCBA                              | Bolsa de Comercio de Buenos Aires  |
| BCRA                              | Banco Central de la República Argentina  |
| BHSA                              | Banco Hipotecario S.A.   |
| Brasilagro                        | Brasilagro-Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas                      |
| BYMA                              | Bolsas y Mercados Argentinos   |
| CAMSA                             | Consultores Assets Management S.A.   |
| Carnes Pampeanas                  | Sociedad Anónima Carnes Pampeanas S.A.   |
| CINIIF o IFRIC                    | Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera |
| Cial                              | Cial Holdings Insurance Enterprises Ltd.                                       |
| CNV                               | Comisión Nacional de Valores   |
| CODM                              | Máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación                      |
| Condor                            | Condor Hospitality Trust Inc.  |
| Cresud, la Sociedad o la Compañía | Cresud S.A.C.I.F. y A.   |
| Cyrsa                             | Cyrsa S.A.   |
| DFL                               | Dolphin Fund Ltd.  |
| DN BV                             | Dolphin Netherlands B.V.   |
| Dolphin                           | Dolphin Fund Ltd. y Dolphin Netherlands B.V.                                   |
| EE. UU.                           | Estados Unidos de América  |
| Efanur                            | Efanur S.A.  |
| EHSA                              | Entertainment Holdings S.A.  |
| ETH                               | C.A.A. Extra Holdings Ltd.   |
| FPC                               | Fondo de promoción colectivo   |
| GCBA                              | Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires                                 |
| GCDI                              | GCDI S.A.  |
| IASB                              | Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad                              |
| IDBD                              | IDB Development Corporation Ltd.   |
| IFISA                             | Inversiones Financieras del Sur S.A.   |
| IPC                               | Índice de precios al consumidor  |
| IRSA                              | IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima                           |
| IRSA CP                           | IRSA Propiedades Comerciales S.A.  |
| Lipstick                          | Lipstick Management LLC  |
| Metropolitan                      | Metropolitan 885 Third Avenue Leasehold LLC                                    |
| NASDAQ                            | Asociación Nacional de Corredores de Valores Automatizado de Cotización        |
| New Lipstick                      | New Lipstick LLC   |
| NFSA                              | Nuevas Fronteras S.A.  |
| NIC                               | Normas Internacionales de Contabilidad   |
| NIIF o IFRS                       | Normas Internacionales de Información Financiera                               |
| NYSE                              | Bolsa de Comercio de Nueva York  |
| Ombú                              | Ombú Agropecuaria S.A.   |
| ON                                | Obligaciones negociables   |
| Puerto Retiro                     | Puerto Retiro S.A.   |
| Quality                           | Quality Invest S.A.  |
| RECPAM                            | Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda    |
| Tarshop                           | Tarshop S.A.   |
| Tyrus                             | Tyrus S.A.   |
| Yatay                             | Yatay Agropecuaria S.A.  |
| Yuchán                            | Yuchán Agropecuaria S.A.   |

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

## Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2023 y 2022

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

|  | Nota | <u>30.06.2023</u>       | <u>30.06.2022</u>       |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>ACTIVO</b>  |      |                         |                         |
| <b>Activo no corriente</b>   |      |                         |                         |
| Propiedades de inversión   | 9    | 586.317                 | 651.965                 |
| Propiedades, planta y equipo   | 10   | 145.553                 | 128.124                 |
| Propiedades para la venta  | 11   | 6.035                   | 6.556                   |
| Activos intangibles  | 12   | 9.967                   | 9.231                   |
| Derecho de uso de activos  | 13   | 18.739                  | 14.651                  |
| Activos biológicos   | 14   | 9.305                   | 13.086                  |
| Inversiones en asociadas y negocios conjuntos  | 8    | 39.680                  | 38.628                  |
| Activos por impuesto diferido  | 23   | 1.428                   | 140                     |
| Créditos por impuesto a las ganancias  |      | 22                      | 52                      |
| Activos restringidos   | 16   | 1.202                   | 1.005                   |
| Créditos por ventas y otros créditos   | 17   | 33.710                  | 31.891                  |
| Inversiones en activos financieros   | 16   | 2.065                   | 1.860                   |
| Instrumentos financieros derivados   | 16   | 392                     | 140                     |
| <b>Total del activo no corriente</b>   |      | <u><b>854.415</b></u>   | <u><b>897.329</b></u>   |
| <b>Activo corriente</b>  |      |                         |                         |
| Propiedades para la venta  | 11   | 144                     | 416                     |
| Activos biológicos   | 14   | 18.694                  | 19.859                  |
| Inventarios  | 15   | 28.216                  | 28.933                  |
| Créditos por impuesto a las ganancias  |      | 1.144                   | 121                     |
| Créditos por ventas y otros créditos   | 17   | 77.821                  | 71.823                  |
| Inversiones en activos financieros   | 16   | 43.821                  | 41.131                  |
| Instrumentos financieros derivados   | 16   | 6.162                   | 6.036                   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo  | 16   | 38.936                  | 75.261                  |
| <b>Total del activo corriente</b>  |      | <u><b>214.938</b></u>   | <u><b>243.580</b></u>   |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>  |      | <u><b>1.069.353</b></u> | <u><b>1.140.909</b></u> |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>   |      |                         |                         |
| Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente) |      | 208.028                 | 177.431                 |
| Interés no controlante   |      | 272.106                 | 268.368                 |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>   |      | <u><b>480.134</b></u>   | <u><b>445.799</b></u>   |
| <b>PASIVO</b>  |      |                         |                         |
| <b>Pasivo no corriente</b>   |      |                         |                         |
| Préstamos  | 22   | 159.351                 | 99.520                  |
| Pasivos por impuesto diferido  | 23   | 193.461                 | 250.608                 |
| Deudas comerciales y otras deudas  | 20   | 12.255                  | 9.912                   |
| Provisiones  | 21   | 6.465                   | 1.102                   |
| Instrumentos financieros derivados   | 16   | 46                      | 269                     |
| Pasivo por arrendamientos  |      | 17.835                  | 15.218                  |
| Remuneraciones y cargas sociales   |      | 339                     | 332                     |
| <b>Total del pasivo no corriente</b>   |      | <u><b>389.752</b></u>   | <u><b>376.961</b></u>   |
| <b>Pasivo corriente</b>  |      |                         |                         |
| Deudas comerciales y otras deudas  | 20   | 80.383                  | 66.662                  |
| Préstamos  | 22   | 102.701                 | 205.377                 |
| Provisiones  | 21   | 866                     | 451                     |
| Remuneraciones y cargas sociales   |      | 6.791                   | 5.322                   |
| Impuesto a las ganancias a pagar   |      | 1.652                   | 33.258                  |
| Pasivo por arrendamientos  |      | 5.828                   | 4.932                   |
| Instrumentos financieros derivados   | 16   | 1.246                   | 2.147                   |
| <b>Total del pasivo corriente</b>  |      | <u><b>199.467</b></u>   | <u><b>318.149</b></u>   |
| <b>TOTAL DEL PASIVO</b>  |      | <u><b>589.219</b></u>   | <u><b>695.110</b></u>   |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>  |      | <u><b>1.069.353</b></u> | <u><b>1.140.909</b></u> |

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

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

Marcelo Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elstain  
Vicepresidente II

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

## Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023, 2022 y 2021

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

|   | Nota | 30.06.2023      | 30.06.2022      | 30.06.2021       |
|---|------|-----------------|-----------------|------------------|
| Ingresos  | 25   | 190.405         | 206.634         | 149.930          |
| Costos  | 26   | (115.302)       | (150.443)       | (119.602)        |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha         |      | (1.294)         | 39.658          | 51.142           |
| Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha  |      | (2.538)         | (4.307)         | (2.085)          |
| <b>Resultado bruto</b>  |      | <b>71.271</b>   | <b>91.542</b>   | <b>79.385</b>    |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión  | 9    | (51.677)        | 35.750          | (7.940)          |
| Resultado por venta de campos   |      | 15.026          | 11.868          | 4.631            |
| Gastos generales y de administración  | 27   | (32.230)        | (19.504)        | (18.266)         |
| Gastos de comercialización  | 27   | (13.556)        | (15.826)        | (14.659)         |
| Otros resultados operativos, netos  | 28   | (8.914)         | (1.649)         | (8.067)          |
| Honorarios por gerenciamiento   |      | (4.760)         | (8.988)         | -                |
| <b>Resultado operativo</b>  |      | <b>(24.840)</b> | <b>93.193</b>   | <b>35.084</b>    |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos   | 8    | 1.580           | (420)           | (15.679)         |
| <b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>   |      | <b>(23.260)</b> | <b>92.773</b>   | <b>19.405</b>    |
| Ingresos financieros  | 29   | 2.199           | 2.818           | 2.322            |
| Costos financieros  | 29   | (23.711)        | (33.577)        | (53.097)         |
| Otros resultados financieros  | 29   | 34.603          | 77.201          | 70.693           |
| RECPAM  | 29   | 11.177          | 862             | 2.022            |
| <b>Resultados financieros, netos</b>  | 29   | <b>24.268</b>   | <b>47.304</b>   | <b>21.940</b>    |
| <b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>  |      | <b>1.008</b>    | <b>140.077</b>  | <b>41.345</b>    |
| Impuesto a las ganancias  | 23   | 74.279          | (4.262)         | (98.772)         |
| <b>Resultado del ejercicio de operaciones continuadas</b>   |      | <b>75.287</b>   | <b>135.815</b>  | <b>(57.427)</b>  |
| Resultado de operaciones discontinuadas   | 35   | -               | -               | (29.190)         |
| <b>Resultado del ejercicio</b>  |      | <b>75.287</b>   | <b>135.815</b>  | <b>(86.617)</b>  |
| <i>Otros resultados integrales:</i>   |      |                 |                 |                  |
| <b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>   |      |                 |                 |                  |
| Diferencia de conversión y otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos (i)                                      |      | 8.531           | (46.699)        | (3.234)          |
| Superávit por revaluación   |      | 513             | 1.285           | 3.475            |
| <b>Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones continuadas</b>   |      | <b>9.044</b>    | <b>(45.414)</b> | <b>241</b>       |
| Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones discontinuadas   |      | -               | -               | (40.449)         |
| <b>Total de otros resultados integrales del ejercicio</b>   |      | <b>9.044</b>    | <b>(45.414)</b> | <b>(40.208)</b>  |
| <b>Resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>  |      | <b>84.331</b>   | <b>90.401</b>   | <b>(126.825)</b> |
| Resultado integral de operaciones continuadas   |      | 84.331          | 90.401          | (57.186)         |
| Resultado integral de operaciones discontinuadas  |      | -               | -               | (69.639)         |
| <b>Resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>  |      | <b>84.331</b>   | <b>90.401</b>   | <b>(126.825)</b> |
| <b>Resultado del ejercicio atribuible a:</b>  |      |                 |                 |                  |
| Accionistas de la sociedad controlante  |      | 42.224          | 79.954          | (44.433)         |
| Interés no controlante  |      | 33.063          | 55.861          | (42.184)         |
| <b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a:</b>   |      |                 |                 |                  |
| Accionistas de la sociedad controlante  |      | 42.224          | 79.954          | (27.146)         |
| Interés no controlante  |      | 33.063          | 55.861          | (30.281)         |
| <b>Resultado integral atribuible a:</b>   |      |                 |                 |                  |
| Accionistas de la sociedad controlante  |      | 45.927          | 61.809          | (56.251)         |
| Interés no controlante  |      | 38.404          | 28.592          | (70.574)         |
| <b>Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción (ii):</b>                           |      |                 |                 |                  |
| Básico  |      | 72,48           | 135,58          | (84,27)          |
| Diluido   |      | 61,64           | 115,03          | (84,27)          |
| <b>Resultado del ejercicio de las operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b> |      |                 |                 |                  |
| Básico  |      | 72,48           | 135,58          | (50,03) (iii)    |
| Diluido   |      | 61,64           | 115,03          | (50,03)          |

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

- (i) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias.
- (ii) El resultado por acción básico ha sido calculado utilizando 582.549.685 acciones al 30.06.23, 589.738.211 al 30.06.22 y 527.271.497 al 30.06.21. En caso de haber utilizado 582.549.685 acciones al 30.06.22 y al 30.06.21 para el cálculo, el resultado por acción sería de ARS 137,25 y ARS (76,27). El resultado por acción diluido ha sido calculado utilizando 684.986.075 acciones al 30.06.23, 695.067.753 al 30.06.22 y 527.271.497 al 30.06.21. En caso de haber utilizado 684.986.075 acciones al 30.06.22 y 582.549.685 acciones al 30.06.21 para el cálculo, el resultado por acción sería de ARS 116,72 y ARS (76,27). Ver Nota 19 a los presentes estados financieros consolidados.
- (iii) Dado que el resultado del ejercicio arrojó pérdida, no hay efecto dilutivo de dicho resultado.

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

Marcelo Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elstain  
Vicepresidente II

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

## Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021

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

| Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante               |                             |  |               |                  |  |                |                     |                         |               |                        |                      |                |
|---|-----------------------------|--|---------------|------------------|--|----------------|---------------------|-------------------------|---------------|------------------------|----------------------|----------------|
| Capital social  |                             | Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i) | Warrants (ii) | Prima de emisión | Prima por negociación de acciones propias en cartera | Reserva legal  | Otras reservas (iv) | Resultados no asignados | Subtotal      | Interés no controlante | Total del patrimonio |                |
| Acciones emitidas en circulación                                      | Acciones propias en cartera |  |               |                  |  |                |                     |                         |               |                        |                      |                |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>                                  | 590                         | 2  | 54.387        | 5.176            | 67.303   | 491            | 2.484               | 1.383                   | 45.615        | 177.431                | 268.368              | 445.799        |
| Resultado del ejercicio   | -                           | -  | -             | -                | -  | -              | -                   | 42.224                  | 42.224        | 33.063                 | 75.287               |                |
| Otros resultados integrales del ejercicio                             | -                           | -  | -             | -                | -  | -              | 3.703               | -                       | 3.703         | 5.341                  | 9.044                |                |
| <b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b> | -                           | -  | -             | -                | -  | -              | 3.703               | 42.224                  | 45.927        | 38.404                 | 84.331               |                |
| Asignación de resultados según A.G.O.                                 | -                           | -  | -             | -                | -  | 2.772          | 45.989              | (48.761)                | -             | -                      | -                    |                |
| Recompra de acciones propias (iii)                                    | (18)                        | 18   | -             | -                | -  | -              | (6.129)             | -                       | (6.129)       | (751)                  | (6.880)              |                |
| Reserva por pagos basados en acciones                                 | -                           | -  | -             | -                | -  | 5              | 78                  | -                       | 83            | 181                    | 264                  |                |
| Ejercicio de warrants (ii)  | 1                           | -  | 3             | (73)             | 575  | -              | -                   | -                       | 506           | 12                     | 518                  |                |
| Capitalización de aportes irrevocables                                | -                           | -  | -             | -                | -  | -              | -                   | -                       | -             | 2                      | 2                    |                |
| Distribución de dividendos  | -                           | -  | -             | -                | -  | -              | (11.759)            | (5.479)                 | (17.238)      | (26.222)               | (43.460)             |                |
| Emisión de acciones   | 13                          | (13)   | -             | -                | -  | -              | 4.327               | -                       | -             | -                      | -                    |                |
| Incorporación por combinación de negocios                             | -                           | -  | -             | -                | -  | -              | -                   | -                       | -             | 29                     | 29                   |                |
| Cambios en interés no controlante                                     | -                           | -  | -             | -                | -  | -              | 7.333               | -                       | 7.333         | (7.985)                | (652)                |                |
| Otros cambios en el patrimonio neto                                   | -                           | -  | -             | -                | -  | -              | 115                 | -                       | 115           | 68                     | 183                  |                |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>                                  | <b>586</b>                  | <b>7</b>   | <b>54.390</b> | <b>5.103</b>     | <b>67.878</b>  | <b>(3.831)</b> | <b>5.256</b>        | <b>45.040</b>           | <b>33.599</b> | <b>208.028</b>         | <b>272.106</b>       | <b>480.134</b> |

(i) Incluye ARS 2 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 19 a los presentes estados financieros.

(ii) Al 30 de junio de 2023, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 88.293.771. Ver Nota 38 a los presentes estados financieros.

(iii) Corresponde al plan de recompra aprobado por el directorio con fecha 11 de noviembre de 2022. Al 30 de junio de 2023 se han recomprado 18.347.115 acciones. Ver Nota 38 a los presentes estados financieros.

(iv) La composición de Otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2023 es la siguiente:

| Costo de acciones propias en cartera | Reserva por conversión | Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad | Reserva especial | Otras reservas (*) | Total otras reservas |
|--------------------------------------|------------------------|--|------------------|--------------------|----------------------|
| (795)                                | 2.669                  | 528  | -                | (1.019)            | 1.383                |
| -                                    | 3.154                  | -  | -                | 549                | 3.703                |
| -                                    | 3.154                  | -  | -                | 549                | 3.703                |
| -                                    | -                      | -  | 45.989           | -                  | 45.989               |
| (6.129)                              | -                      | -  | -                | -                  | (6.129)              |
| -                                    | -                      | -  | -                | 7.333              | 7.333                |
| -                                    | -                      | -  | -                | 78                 | 78                   |
| -                                    | 155                    | -  | -                | (40)               | 115                  |
| 4.327                                | -                      | -  | -                | -                  | 4.327                |
| -                                    | -                      | -  | (11.759)         | -                  | (11.759)             |
| <b>(2.597)</b>                       | <b>5.978</b>           | <b>528</b>   | <b>34.230</b>    | <b>6.901</b>       | <b>45.040</b>        |

(\*) Incluye el superávit por revaluación.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

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

Marcelo Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztein  
Vicepresidente II

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

## Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021

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

| Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante               |                             |  |          |                  |  |               |                            |                     |                         |          |                        |                      |         |
|---|-----------------------------|--|----------|------------------|--|---------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|----------|------------------------|----------------------|---------|
| Capital social  |                             |  |          |                  |  |               |                            |                     |                         |          |                        |                      |         |
| Acciones emitidas en circulación                                      | Acciones propias en cartera | Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i) | Warrants | Prima de emisión | Prima por negociación de acciones propias en cartera | Reserva legal | Reserva especial RG 609/12 | Otras reservas (ii) | Resultados no asignados | Subtotal | Interés no controlante | Total del patrimonio |         |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>                                  | 589                         | 2  | 54.386   | 5.206            | 67.094   | 482           | 2.484                      | 4.090               | 14.478                  | (34.109) | 114.702                | 259.647              | 374.349 |
| Resultado del ejercicio   | -                           | -  | -        | -                | -  | -             | -                          | -                   | 79.954                  | 79.954   | 55.861                 | 135.815              |         |
| Otros resultados integrales del ejercicio                             | -                           | -  | -        | -                | -  | -             | -                          | (18.145)            | -                       | (18.145) | (27.269)               | (45.414)             |         |
| <b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b> | -                           | -  | -        | -                | -  | -             | -                          | (18.145)            | 79.954                  | 61.809   | 28.592                 | 90.401               |         |
| Asignación de resultados según A.G.O.                                 | -                           | -  | -        | -                | -  | -             | (7.882)                    | -                   | 7.882                   | -        | -                      | -                    |         |
| Ejercicio de warrants   | 1                           | -  | 1        | (30)             | 209  | -             | -                          | -                   | -                       | 181      | 13                     | 194                  |         |
| Recompra de acciones propias  | -                           | -  | -        | -                | -  | -             | -                          | -                   | -                       | -        | (323)                  | (323)                |         |
| Reserva por pagos basados en acciones                                 | -                           | -  | -        | -                | -  | 9             | -                          | -                   | 30                      | 39       | 110                    | 149                  |         |
| Cambios en interés no controlante                                     | -                           | -  | -        | -                | -  | -             | -                          | 4.335               | -                       | 4.335    | (75)                   | 4.260                |         |
| Distribución de dividendos  | -                           | -  | -        | -                | -  | -             | -                          | -                   | -                       | -        | (18.702)               | (18.702)             |         |
| Otros cambios en el patrimonio neto                                   | -                           | -  | -        | -                | -  | -             | -                          | 3.792               | 685                     | (8.112)  | (3.635)                | (4.622)              |         |
| Capitalización de aportes irrevocables                                | -                           | -  | -        | -                | -  | -             | -                          | -                   | -                       | -        | 93                     | 93                   |         |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>                                  | 590                         | 2  | 54.387   | 5.176            | 67.303   | 491           | 2.484                      | -                   | 1.383                   | 45.615   | 177.431                | 268.368              | 445.799 |

(i) Incluye ARS 3 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 19 a los presentes estados financieros.

(ii) La composición de Otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2022 es la siguiente:

|   | Costo de acciones propias en cartera | Reserva por conversión | Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad | Otras reservas (*) | Total otras reservas |
|---|--------------------------------------|------------------------|--|--------------------|----------------------|
| <b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>                                  | (795)                                | 21.002                 | 528  | (6.257)            | 14.478               |
| Otros resultados integrales del ejercicio                             | -                                    | (19.072)               | -  | 927                | (18.145)             |
| <b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b> | -                                    | (19.072)               | -  | 927                | (18.145)             |
| Cambios en interés no controlante                                     | -                                    | -                      | -  | 4.335              | 4.335                |
| Reserva por pagos basados en acciones                                 | -                                    | -                      | -  | 30                 | 30                   |
| Otros cambios en el patrimonio neto                                   | -                                    | 739                    | -  | (54)               | 685                  |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>                                  | (795)                                | 2.669                  | 528  | (1.019)            | 1.383                |

(\*) Incluye el superávit por revaluación.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

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

Marcelo 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 Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021

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

|   | Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante |   |  |          |                  |  |               |                            |                     |                         |          |                        |                      |
|---|---|---|--|----------|------------------|--|---------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|----------|------------------------|----------------------|
|   | Capital social  |   | Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i) | Warrants | Prima de emisión | Prima por negociación de acciones propias en cartera | Reserva legal | Reserva especial RG 609/12 | Otras reservas (ii) | Resultados no asignados | Subtotal | Interés no controlante | Total del patrimonio |
| Acciones emitidas en circulación                                      | Acciones propias en cartera                             |   |  |          |                  |  |               |                            |                     |                         |          |                        |                      |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>                                  | 499   | 2 | 54.125   | -        | 56.242           | 482  | 1.980         | 4.090                      | 5.355               | 10.828                  | 133.603  | 515.011                | 648.614              |
| Resultado del ejercicio   | -   | - | -  | -        | -                | -  | -             | -                          | -                   | (44.433)                | (44.433) | (42.184)               | (86.617)             |
| Otros resultados integrales del ejercicio                             | -   | - | -  | -        | -                | -  | -             | (11.818)                   | -                   | (11.818)                | (28.390) | (40.208)               |                      |
| <b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b> | -   | - | -  | -        | -                | -  | -             | (11.818)                   | -                   | (44.433)                | (56.251) | (70.574)               | (126.825)            |
| Asignación de resultados según A.G.O.                                 | -   | - | -  | -        | -                | -  | 504           | -                          | -                   | (504)                   | -        | -                      | -                    |
| Emisión de acciones   | 90  | - | 261  | 5.206    | 10.852           | -  | -             | -                          | -                   | -                       | 16.409   | 40.678                 | 57.087               |
| Cambios en interés no controlante                                     | -   | - | -  | -        | -                | -  | -             | -                          | 1.470               | -                       | 1.470    | 2.535                  | 4.005                |
| Distribución de dividendos  | -   | - | -  | -        | -                | -  | -             | -                          | -                   | -                       | -        | (12.974)               | (12.974)             |
| Otros cambios en el patrimonio neto                                   | -   | - | -  | -        | -                | -  | -             | -                          | 19.471              | -                       | 19.471   | 5.433                  | 24.904               |
| Integración de aportes irrevocables                                   | -   | - | -  | -        | -                | -  | -             | -                          | -                   | -                       | -        | 463                    | 463                  |
| Capitalización de aportes irrevocables                                | -   | - | -  | -        | -                | -  | -             | -                          | -                   | -                       | -        | 88                     | 88                   |
| Disminución por pérdida de control                                    | -   | - | -  | -        | -                | -  | -             | -                          | -                   | -                       | -        | (221.013)              | (221.013)            |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>                                  | 589   | 2 | 54.386   | 5.206    | 67.094           | 482  | 2.484         | 4.090                      | 14.478              | (34.109)                | 114.702  | 259.647                | 374.349              |

(i) Incluye ARS 4 de ajuste integral de acciones propias en cartera.

(ii) La composición de Otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

|   | Costo de acciones propias en cartera | Reserva por conversión | Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad | Otras reservas (*) | Total otras reservas |
|---|--------------------------------------|------------------------|--|--------------------|----------------------|
| <b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>                                  | (795)                                | 15.852                 | 528  | (10.230)           | 5.355                |
| Otros resultados integrales del ejercicio                             | -                                    | (12.620)               | -  | 802                | (11.818)             |
| <b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b> | -                                    | (12.620)               | -  | 802                | (11.818)             |
| Cambios en interés no controlante                                     | -                                    | -                      | -  | 1.470              | 1.470                |
| Otros cambios en el patrimonio neto                                   | -                                    | 17.770                 | -  | 1.701              | 19.471               |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>                                  | (795)                                | 21.002                 | 528  | (6.257)            | 14.478               |

(\*) Incluye el superávit por revaluación.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

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

Marcelo Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain  
Vicepresidente II

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

## Estado de Flujo de Efectivo Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021

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

|   | Nota      | 30.06.2023      | 30.06.2022      | 30.06.2021       |
|---|-----------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Actividades operativas:</b>  |           |                 |                 |                  |
| Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado | 18        | 41.757          | 49.657          | 20.814           |
| Impuesto a las ganancias pagado   |           | (5.783)         | (2.645)         | (149)            |
| <b>Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas</b>                                    |           | <b>35.974</b>   | <b>47.012</b>   | <b>20.665</b>    |
| <b>Efectivo neto generado por actividades operativas discontinuadas</b>                                 |           | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>10.751</b>    |
| <b>Efectivo neto generado por actividades operativas</b>  |           | <b>35.974</b>   | <b>47.012</b>   | <b>31.416</b>    |
| <b>Actividades de inversión:</b>  |           |                 |                 |                  |
| Cobros por disminución de participación en asociadas y negocios conjuntos                               |           | -               | -               | 1.209            |
| Aportes de capital en negocios conjuntos y asociadas  |           | (24)            | (1.345)         | (149)            |
| Cobro por venta de activos intangibles  |           | -               | 13              | -                |
| Aportes a subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos pendientes de suscripción                        |           | (45)            | (123)           | -                |
| Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión                                    |           | (5.904)         | (13.224)        | (3.531)          |
| Cobros por venta de propiedades de inversión  |           | 22.644          | 56.001          | 65.523           |
| Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo   |           | (18.199)        | (8.671)         | (7.149)          |
| Anticipos financieros   |           | -               | -               | (241)            |
| Adquisición de activos intangibles  |           | (369)           | (248)           | (300)            |
| Cobros por venta de propiedades, planta y equipo  |           | 17.843          | 6.196           | 3.100            |
| Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos   |           | 646             | 7.890           | -                |
| Cobro por préstamos otorgados   |           | 551             | 977             | 237              |
| Adquisición de inversiones en activos financieros   |           | (55.427)        | (58.608)        | (59.246)         |
| Cobros por realización de inversiones en activos financieros  |           | 52.263          | 38.996          | 112.852          |
| Intereses y dividendos cobrados de activos financieros  |           | 120             | 194             | 3.936            |
| Disminución en títulos y valores mobiliarios  |           | -               | -               | 181              |
| Préstamos otorgados a vinculadas  |           | (7)             | -               | (767)            |
| Efectivo incorporado por combinación de negocios, neto del efectivo pagado                              |           | -               | -               | (11.182)         |
| Cobros/ (Pagos) netos de instrumentos financieros derivados   |           | 824             | (252)           | (1.839)          |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas</b>                         |           | <b>14.916</b>   | <b>27.796</b>   | <b>102.634</b>   |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas</b>                      |           | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>155.908</b>   |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión</b>                                     |           | <b>14.916</b>   | <b>27.796</b>   | <b>258.542</b>   |
| <b>Actividades de financiación:</b>   |           |                 |                 |                  |
| Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables                                   |           | 104.947         | 66.489          | 226.751          |
| Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables  |           | (110.187)       | (89.811)        | (330.808)        |
| Obtención neta de préstamos de corto plazo  |           | 4.183           | 4.999           | 28.847           |
| Intereses pagados   |           | (34.268)        | (34.948)        | (72.607)         |
| Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos  |           | -               | 52              | -                |
| Adquisición en interés no controlante en subsidiarias   |           | -               | 93              | -                |
| Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas   |           | (28)            | (1.037)         | -                |
| Recompra de obligaciones negociables  |           | (4.794)         | (5.577)         | (23.671)         |
| Aportes del interés no controlante en subsidiarias  |           | -               | (1.151)         | 2.255            |
| Adquisición a terceros en interés no controlante en subsidiarias  |           | -               | -               | (265)            |
| Cobro por emisión de acciones y otro instrumento de patrimonio  |           | -               | -               | 44.666           |
| Pagos pasivos por arrendamientos  |           | -               | (2.259)         | (144)            |
| Recompra de acciones propias  |           | (6.880)         | (323)           | -                |
| Dividendos pagados  |           | (43.860)        | (16.772)        | (11.659)         |
| Ejercicio de warrants   |           | 518             | 181             | -                |
| Emisión de capital en subsidiarias  |           | -               | -               | 10.977           |
| Cancelación de arrendamientos financieros   |           | (374)           | -               | -                |
| Aportes irrevocables recibidos  |           | -               | 265             | -                |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación continuadas</b>                      |           | <b>(90.743)</b> | <b>(79.799)</b> | <b>(125.658)</b> |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación discontinuadas</b>                   |           | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>(63.982)</b>  |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>                                  |           | <b>(90.743)</b> | <b>(79.799)</b> | <b>(189.640)</b> |
| Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas                      |           | (39.853)        | (4.991)         | (2.359)          |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas                       |           | -               | -               | 102.677          |
| <b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>  |           | <b>(39.853)</b> | <b>(4.991)</b>  | <b>100.318</b>   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio   | 16        | 75.261          | 97.319          | 535.898          |
| Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes           |           | 7.162           | -               | (675)            |
| Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo                                 |           | (3.634)         | (17.067)        | (24.427)         |
| Desconsolidación  |           | -               | -               | (513.795)        |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>                                      | <b>16</b> | <b>38.936</b>   | <b>75.261</b>   | <b>97.319</b>    |

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

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

Marcelo Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elstain  
Vicepresidente II

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

---

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados** (Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

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

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

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

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

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

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 6 de septiembre de 2023.

Al 30 de junio de 2023, el Grupo opera en dos líneas de negocios importantes: (i) negocio agropecuario y (ii) negocio de propiedades urbanas e inversiones.

El Grupo, con la adquisición de IDBD, estableció dos centros de operaciones para el negocio de propiedades urbanas e inversiones, Argentina e Israel, para el manejo de sus negocios globales. Con la pérdida de control del Centro de Operaciones Israel y la desconsolidación del mismo a partir del 1 de octubre del 2020, el Grupo gestiona sus operaciones en este negocio, a través de un único centro de operaciones en Argentina.

#### **Negocio Agropecuario**

Desde el negocio agropecuario, el Grupo, a través de Cresud y sus subsidiarias se dedica a la producción de granos, alimentación, cría y engorde de hacienda, producción de caña de azúcar, actividades de corretaje, acopio y venta de insumos. Actualmente, el Grupo posee operaciones agropecuarias e inversiones en Argentina, Brasil, Paraguay y Bolivia.

Las acciones de Cresud cotizan en la BYMA (Merval: CRES) y en NASDAQ (NASDAQ: CRESY). Las acciones de Brasilagro cotizan en el Novo Mercado del BOVESPA (SAO: AGRO3) y en la NYSE (NYSE: LND).

#### **Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones**

Las actividades del negocio de propiedades urbanas e inversiones del Grupo se realizan principalmente a través de IRSA. A través de IRSA, el Grupo administra, desarrolla y es propietario de 14 centros comerciales en Argentina, 6 edificios de oficina, 3 hoteles y una extensa reserva de tierras para futuros desarrollos de usos mixtos. Indistintamente por medio de IRSA, el Grupo también desarrolla propiedades residenciales para la venta. El Grupo utiliza el término "inmobiliario" indistintamente en los presentes estados financieros consolidados para denotar actividades de inversión, desarrollo y/o venta de propiedades.

Las actividades del segmento de "Otros" del Grupo se realizan principalmente a través de BHSA, sobre el cual IRSA posee, directa e indirectamente, una participación del 29,91%. BHSA es un banco comercial que ofrece una amplia gama de actividades bancarias y servicios financieros relacionados a personas físicas, pequeñas, medianas y grandes empresas, incluyendo el otorgamiento de préstamos hipotecarios. Las acciones de BHSA cotizan en la BYMA (Merval: BHIP).

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

---

## **Centro de Operaciones Israel**

Tal como se indica en Nota 1 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020, con fecha 25 de septiembre de 2020 el Tribunal decretó la insolvencia y liquidación de IDBD y designó un fiduciario para las acciones de la misma y la designación de un custodio sobre las acciones de DIC y Clal. Luego de esta decisión el Directorio de IDBD fue removido de sus funciones por lo que el Grupo perdió el control en dicha fecha. A efectos de comparabilidad y de acuerdo a lo requerido por NIIF 5, los resultados del Centro de Operaciones Israel han sido reclasificados a operaciones discontinuas para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

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

### **2.1. Bases de preparación de los estados financieros consolidados**

#### **(i) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB y las interpretaciones emitidas por el CINIIF. Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros consolidados fueron aplicadas.

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 ejercicio 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 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.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29. En consecuencia, los presentes estados financieros consolidados han sido expresados en término de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2023 de acuerdo con NIC 29.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados y otros resultados integrales deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

El ajuste por inflación en los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la FACPCE con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

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

---

Los principales procedimientos para el ajuste por inflación mencionado anteriormente son los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados y otros resultados integrales se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales dentro de Resultados financieros, netos en una nueva línea llamada RECPAM.
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

En la aplicación inicial del ajuste por inflación, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera".
- La diferencia de conversión fue reexpresada en términos reales.
- Los otros resultados integrales fueron reexpresados desde cada fecha de imputación contable.
- Las otras reservas de resultados fueron reexpresadas a partir de la aplicación inicial.

En relación con el índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo con la Resolución N° 539/18 de la 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). La tabla a continuación muestra la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2023 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descritos en la Resolución 539/18:

| <u>Variación de precios</u> | <u>Al 30 de junio de</u><br><u>2021</u> | <u>Al 30 de junio de</u><br><u>2022</u> | <u>al 30 de junio de</u><br><u>2023</u> | <u>Acumulado 3 años al 30</u><br><u>de junio de 2023</u> |
|-----------------------------|---|---|---|--|
| Anual                       | 50%                                     | 64%                                     | 116%                                    | 431%   |

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros consolidados al 30 de junio de 2023 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

## **(j) Clasificación en corriente y no corriente**

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, de acuerdo con el ciclo operativo de cada una de las actividades. Los activos y pasivos corrientes incluyen activos y pasivos que se realizan o liquidan dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos corriente (impuesto a las ganancias a pagar) y diferido se presentan separados entre sí y de los otros activos y pasivos, como corrientes y no corrientes, respectivamente.

## **(k) Moneda de presentación**

Los estados financieros consolidados se presentan en millones de pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a "montos en pesos" o "ARS", se encuentran en millones de pesos argentinos, las referencias a "USD" o "dólares US" son a millones de dólares estadounidenses y las referencias a "NIS" son a millones de nuevo shekel israelí.

## **(l) Cierre de ejercicio económico**

El ejercicio económico de la Sociedad comienza el 1° de julio y finaliza el 30 de junio de cada año.

## **(m) Criterios contables**

Ver Nota 2.2 a 2.27 con las políticas contables de cada rubro.

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

## (n) Flujos de efectivo

El Grupo presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Los intereses cobrados por financiación de actividades operativas se encuentran dentro de actividades operativas, el resto se presentan dentro de las actividades de inversión. Las adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión se informan dentro de las actividades de inversión, debido a que refleja de manera más apropiada las actividades comerciales del Grupo. Los flujos de efectivo relativos a propiedades para la venta se presentan dentro de las actividades operativas, dado que estos activos se venden en el curso habitual de los negocios.

## (o) Uso de estimaciones

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 de los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros consolidados. Los juicios más significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales estimaciones y juicios críticos se describen en la Nota 3.

## 2.2 Nuevas normas y modificaciones

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para el Grupo en el momento de su aplicación.

### Normas y modificaciones adoptadas por el Grupo.

| Norma y modificación  | Descripción  | Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el |
|---|--|---|
| <i>Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - Modificaciones a la NIIF 16</i>          | Como resultado de la pandemia de COVID-19, se han otorgado concesiones de alquiler a los arrendatarios. Dichas concesiones pueden tomar una variedad de formas, incluyendo condonaciones de pago y aplazamiento de pagos de arrendamiento. En mayo de 2020, el IASB realizó una enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos que brinda a los arrendatarios la opción de tratar las concesiones de alquiler calificadas de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de las concesiones como pagos de arrendamiento variables en el período en que se otorgan.<br>Las entidades que apliquen los expedientes prácticos deben revelar este hecho, si el expediente se ha aplicado a todas las concesiones de alquiler calificadas o, en caso contrario, información sobre la naturaleza de los contratos a los que se ha aplicado, así como el monto reconocido en la utilidad o pérdida derivada de las concesiones de alquiler. | 30-6-2021   |
| <i>Propiedad, planta y equipo: Producto antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16</i> | La enmienda a la NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo (PP&E)" prohíbe que una entidad deduzca del costo de un artículo de PP&E cualquier producto recibido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El desempeño financiero del activo no es relevante para esta evaluación.   | 30-6-2023   |
| <i>Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3</i>                              | Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" e interpretación 21 Gravámenes. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.   | 30-6-2023   |
| <i>Modificación a la NIC 37</i>   | La enmienda a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen costos incrementales, como así también una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los mismos. Antes de reconocer una provisión separada para un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir con el contrato.  | 30-6-2023   |

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

|   |  |           |
|---|--|-----------|
| Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020 | <p>Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué comisiones deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.</li> <li>• NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.</li> <li>• NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda está destinada a alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos.</li> </ul> | 30-6-2023 |
|---|--|-----------|

La adopción de estas modificaciones no tuvieron un impacto material para el Grupo.

### Normas y modificaciones todavía no adoptados por el Grupo

| Norma y modificación  | Descripción   | Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el   |
|---|---|---|
| <i>NIIF 17 – Contratos de seguros</i>   | <p>La NIIF 17 fue emitida en mayo de 2017 como reemplazo de IFRS 4 Contratos de Seguros. Requiere un modelo de medición donde las estimaciones se vuelven a medir en cada período sobre el que se informa. Los contratos se miden utilizando los siguientes elementos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• flujos de efectivo descontado ponderados por probabilidad;</li> <li>• Ajuste de riesgo explícito;</li> <li>• Margen de servicio contractual (MSC) que representa el beneficio no devengado del contrato, el cual se reconoce como ingreso durante el período de cobertura.</li> </ul> <p>La norma permite elegir entre reconocer los cambios en las tasas de descuento ya sea en el estado de resultados o directamente en otros resultados integrales. Esta elección probablemente reflejará cómo las aseguradoras contabilizan sus activos financieros según la NIIF 9. Se permite un enfoque de asignación de prima opcional y simplificado para la cobertura remanente de los contratos de corta duración, que a menudo son suscritos por aseguradoras de no vida. Existe una modificación del modelo de medición general llamada "enfoque de tarifa variable" para ciertos contratos suscritos por aseguradoras de vida, donde los asegurados comparten las ganancias de los elementos subyacentes. Al aplicar el enfoque de tarifa variable, la parte de la entidad en los cambios del valor razonable de los elementos subyacentes se incluye en el MSC. Por lo tanto, los resultados de las aseguradoras que utilizan este modelo probablemente sean menos volátiles que bajo el modelo general. Las nuevas reglas afectarán los estados financieros y los indicadores clave de desempeño de todas las entidades que emiten contratos de seguros o contratos de inversión con características de participación discrecional. Las enmiendas específicas realizadas en julio de 2020 tenían como objetivo facilitar la implementación de la norma al reducir los costos de implementación y facilitar a las entidades la explicación de los resultados de la aplicación de la NIIF 17 a los inversores y otros. Las enmiendas también postergaron la fecha de aplicación de la NIIF 17 al 1 de enero de 2023. Otras enmiendas realizadas en diciembre de 2021 añadieron una opción de transición que permite a una entidad aplicar una superposición de clasificación opcional en el(los) período(s) comparativo(s) presentado(s) en la aplicación inicial de la NIIF 17. La superposición de clasificación se aplica a todos los activos financieros, incluidos aquellos mantenidos en relación con actividades no relacionadas con los contratos dentro del alcance de la NIIF 17. Permite que esos activos sean clasificados en el(los) período(s) comparativo(s) de una manera que se alinee con la forma en que la entidad espera clasificar esos activos en la aplicación inicial de IFRS 9. La clasificación se puede aplicar por instrumento.</p> | 30-6-2024   |
| <i>Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes - Modificación a la NIC 1</i> | <p>Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio). Las modificaciones también aclaran a que se refiere la NIC 1 cuando menciona la "liquidación" de un pasivo. Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, en particular para las entidades que previamente consideraron las intenciones de la administración para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio. Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.</p>   | Desde la aprobación de estas modificaciones, el IASB ha emitido un borrador de exposición que propone cambios adicionales y el aplazamiento de dichas modificaciones hasta al menos el 1º de enero de 2024. |

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

|  |   |   |
|--|---|---|
| <i>Revelaciones de políticas contables -<br/>Modificación a la NIC 1 y Declaración Práctica 2</i>                              | El IASB modificó la NIC 1 para exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las enmiendas definen que implica y cómo identificar información material de política contable. Aclaran además que no es necesario revelar información de política contable inmaterial. Si se revela, no debe ensombrecer información contable material. Para apoyar esta enmienda, la IASB también modificó la Declaración Práctica 2 de las NIIF sobre la "Elaboración de juicios relacionados con la materialidad" para asesorar sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a la relevación de información sobre políticas contables.   | 30-06-2024  |
| <i>Definición de estimaciones contables -<br/>Modificaciones de la NIC 8</i>   | La modificación de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante, porque los cambios en las estimaciones contables se aplican de forma prospectiva a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables se aplican generalmente de forma retrospectiva a transacciones pasadas y otros acontecimientos del pasado, así como al ejercicio actual.  | 30-06-2024  |
| <i>Impuesto diferido – Modificaciones a la NIC 12</i>  | El IASB emitió modificaciones a la NIC 12 que aclara cómo las empresas contabilizan el impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única. Los efectos de estas enmiendas significan esencialmente que la excepción del reconocimiento inicial no está disponible para transacciones que implican el reconocimiento tanto de un activo como de un pasivo, tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.  | 30-6-2024   |
| <i>Venta o aporte de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto –<br/>Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28</i> | El IASB ha realizado modificaciones de alcance limitado a la NIIF 10 Estados financieros consolidados y la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. Las modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas o aportes de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos. Confirman que el tratamiento contable depende de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un 'negocio' (como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios). Cuando los activos no monetarios constituyan un negocio, el inversionista reconocerá la ganancia o pérdida total en la venta o aporte de los activos. Si los activos no cumplen con la definición de un negocio, el inversionista reconoce la ganancia o pérdida solo en la medida de los intereses del otro inversionista en la asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. | En diciembre de 2015, el IASB decidió diferir la fecha de aplicación de esta modificación hasta que haya finalizado su proyecto de investigación sobre el método de la participación.   |
| <i>Implementación global de las reglas modelo del Pilar Dos</i>  | En diciembre de 2021, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OECD) publicó el modelo del Pilar dos, para con el objetivo de realizar ciertas reformas fiscales aplicables a las empresas. Las normas están diseñadas para garantizar que las grandes empresas multinacionales dentro del ámbito de aplicación de las normas paguen un nivel mínimo de impuestos. En general, las reglas aplican un sistema de impuestos complementarios que eleva el monto total de impuestos pagados sobre el exceso de ganancias de una entidad en una jurisdicción hasta la tasa mínima del 15%.  | 30-6-2024   |
| <i>Modificación sobre acuerdos de financiación con proveedores – modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7</i>                   | Las modificaciones fueron elaboradas para responder a las solicitudes de parte de los inversores respecto de la necesidad de poseer más información referida a los Acuerdos de financiación con proveedores, con el fin de poder evaluar cómo estos acuerdos afectan los pasivos, los flujos de efectivo y el riesgo de liquidez de una entidad. Se deberán incluir nuevas revelaciones en los estados financieros, tales como los términos y condiciones de dichos acuerdos, así como también los valores registrados de los pasivos, y rangos de fechas de vencimiento de pago aplicables a los pasivos que se encuentran bajo esquema de Acuerdo de financiación con proveedores, así como también para las cuentas comerciales comparables que no forman parte de dichos acuerdos.  | Las entidades aplicarán dichas modificaciones a los ejercicios anuales sobre los que se informe que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones a ejercicios anteriores, revelará este hecho. |
| <i>Falta de intercambiabilidad de monedas -<br/>modificaciones a la NIC 21</i>   | Las modificaciones a la NIC 21, emitidas en agosto 2023, han sido preparadas para dar respuestas a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de intercambiabilidad entre monedas. Las modificaciones ayudarán a las empresas y a los inversores al abordar una cuestión que anteriormente no estaba cubierta en los requisitos contables para los efectos de las variaciones en los tipos de cambio.   | Una entidad aplicará esas modificaciones para los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, revelará ese hecho.      |

La Gerencia está estudiando el impacto que estas nuevas normas y modificaciones tendrán para el Grupo.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados no existen otras normas o modificaciones emitidas por el IASB que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre el Grupo.

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

## 2.3 Alcance de consolidación

### (a) Subsidiarias

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a los resultados variables provenientes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos resultados a través de su poder sobre la entidad. El Grupo también analiza la existencia de control cuando no posee más del 50% de los derechos a voto de una entidad, pero posee la capacidad para definir sus actividades relevantes debido a la existencia de control de-facto.

El Grupo utiliza el método de la compra para contabilizar las combinaciones de negocios. La contraprestación transferida por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos contraídos y las participaciones accionarias emitidas por el Grupo. Los costos de adquisición se cargan a resultados a medida que se incurren. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición.

El Grupo reconoce los intereses no controlantes en la entidad adquirida ya sea a valor razonable o a la parte proporcional del interés no controlante de los activos netos de la entidad adquirida. El Grupo, adquisición por adquisición, selecciona el método a utilizar.

El excedente de la suma de la contraprestación transferida, el monto del interés no controlante en la entidad adquirida y el valor razonable de la participación anterior a la fecha de adquisición en la entidad adquirida, por sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, se registra como llave de negocio. Si el total de la contraprestación transferida, el interés no controlante reconocido y la participación anterior es inferior al valor razonable de los activos netos de la entidad adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados y otros resultados integrales como "Ganancia resultante de combinaciones de negocios".

El Grupo desarrolla sus negocios a través de diversas sociedades inversoras y operativas, se enumeran a continuación las principales:

### Negocio agropecuario

| Nombre de la Sociedad   | País      | Actividad Principal | % de participación directa del Grupo |            |            |
|---|-----------|---------------------|--------------------------------------|------------|------------|
|   |           |                     | 30.06.2023                           | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
| <b>Participación directa de Cresud:</b>                           |           |                     |                                      |            |            |
| Brasilagro-Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas (1) (2) | Brasil    | Agropecuaria        | 37,88%                               | 39,56%     | 39,44%     |
| Futuros y Opciones.Com S.A. (6)                                   | Argentina | Corretaje           | 49,55%                               | 50,10%     | 50,10%     |
| Helmir S.A.   | Uruguay   | Inversora           | 100,00%                              | 100,00%    | 100,00%    |
| IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (2)          | Argentina | Inmobiliaria        | 56,93%                               | 53,94%     | 62,22%     |
| Alafox S.A. (3)   | Uruguay   | Inversora           | -                                    | -          | 100,00%    |
| <b>Participación directa de Brasilagro en:</b>                    |           |                     |                                      |            |            |
| Araucária Ltda.   | Brasil    | Agropecuaria        | 99,99%                               | 99,99%     | 99,99%     |
| Cajueiro Ltda.  | Brasil    | Agropecuaria        | 99,99%                               | 99,99%     | 99,99%     |
| Ceibo Ltda.   | Brasil    | Agropecuaria        | 99,99%                               | 99,99%     | 99,99%     |
| Cremaq Ltda.  | Brasil    | Agropecuaria        | 99,99%                               | 99,99%     | 99,99%     |
| Engenho de Maracajú Ltda. (3)                                     | Brasil    | Agropecuaria        | -                                    | 99,99%     | 99,99%     |
| Flamboyant Ltda.  | Brasil    | Agropecuaria        | 99,99%                               | 99,99%     | 99,99%     |
| Jaborandi Agrícola Ltda.  | Brasil    | Agropecuaria        | 99,99%                               | 99,99%     | 99,99%     |
| Jaborandi Propriedades Agrícolas S.A.                             | Brasil    | Agropecuaria        | 99,99%                               | 99,99%     | 99,99%     |
| Mogno Ltda.   | Brasil    | Agropecuaria        | 99,99%                               | 99,99%     | 99,99%     |
| Palmeiras S.A.  | Paraguay  | Agropecuaria        | 99,99%                               | 99,99%     | 99,99%     |
| Agropecuaria Morotí S.A.  | Paraguay  | Agropecuaria        | 99,99%                               | 99,99%     | 99,99%     |
| Agrifirma S.A.  | Brasil    | Agropecuaria        | 99,99%                               | 99,99%     | 99,99%     |
| Agropecuaria Acres del Sud S.A. (2) (4)                           | Bolivia   | Agropecuaria        | 99,99%                               | 99,99%     | 99,99%     |
| Ombú Agropecuaria S.A. (4)  | Bolivia   | Agropecuaria        | 99,99%                               | 99,99%     | 99,99%     |
| Yatay Agropecuaria S.A. (4)                                       | Bolivia   | Agropecuaria        | 99,99%                               | 99,99%     | 99,99%     |
| Yuchán Agropecuaria S.A. (2) (4)                                  | Bolivia   | Agropecuaria        | 99,99%                               | 99,99%     | 99,99%     |
| <b>Participación directa de Futuros y Opciones.Com. S.A. en:</b>  |           |                     |                                      |            |            |
| Amauta Agro S.A. (5)  | Argentina | Corretaje           | 98,57%                               | 98,57%     | 98,57%     |
| FyO Acopio S.A. (5)   | Argentina | Acopio y corretaje  | 98,57%                               | 98,57%     | 98,57%     |
| FyO Chile SPA   | Chile     | Corretaje           | 100,00%                              | 100,00%    | 100,00%    |
| <b>Participación directa de Helmir S.A. en:</b>                   |           |                     |                                      |            |            |
| FyO Holding S.A.  | Uruguay   | Inversora           | 50,10%                               | 50,10%     | -          |

(1) El Grupo ejerce "control de facto" sobre Brasilagro como consecuencia de (i) el porcentaje y la concentración de los derechos de voto del Grupo y la falta de otros accionistas con derecho a voto significativo (ii) la falta de acuerdos entre los demás accionistas para votar juntos como grupo, (iii) el historial de asistencia a las Asambleas de accionistas y el historial de los votos de los otros accionistas; y (iv) el control efectivo que el Grupo tiene para dirigir las actividades relevantes de Brasilagro a través de su participación en el Directorio. Ver Nota 7 para mayor información sobre Brasilagro.

(2) Incluye participación indirecta a través de Helmir

(3) Sociedades liquidadas durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022.

(4) Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2021.

(5) Incluye participación directa de Cresud.

(6) El grupo posee el 50,10% de las acciones ordinarias de Futuros y Opciones S.A (FyO). Las opciones preferidas en manos de parte del management de FyO poseen solo derechos económicos ya que los derechos políticos se encuentran supeditados a la voluntad mayoritaria de los tenedores de acciones ordinarias.

### Negocio de propiedades urbanas e inversiones

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

| Nombre de la Sociedad                             | País                      | Actividad Principal             | % de participación directa del Grupo |            |            |
|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------|------------|
|   |                           |                                 | 30.06.2023                           | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
| <b>Participación directa de IRSA en:</b>          |                           |                                 |                                      |            |            |
| IRSA CP (1)                                       | Argentina                 | Inmobiliaria                    | -                                    | -          | 79,92%     |
| E-Commerce Latina S.A.                            | Argentina                 | Inversora                       | 100,00%                              | 100,00%    | 100,00%    |
| Efanur S.A. (4)                                   | Uruguay                   | Inversora                       | -                                    | 100,00%    | 100,00%    |
| Hoteles Argentinos S.A.                           | Argentina                 | Hotelería                       | 100,00%                              | 100,00%    | 100,00%    |
| Inversora Bolívar S.A.                            | Argentina                 | Inversora                       | 100,00%                              | 100,00%    | 100,00%    |
| Llao Resorts S.A. (2)                             | Argentina                 | Hotelería                       | 50,00%                               | 50,00%     | 50,00%     |
| Nuevas Fronteras S.A.                             | Argentina                 | Hotelería                       | 76,34%                               | 76,34%     | 76,34%     |
| Palermo Invest S.A.                               | Argentina                 | Inversora                       | 100,00%                              | 100,00%    | 100,00%    |
| Ritelco S.A.                                      | Uruguay                   | Inversora                       | 100,00%                              | 100,00%    | 100,00%    |
| Tyrus S.A.  | Uruguay                   | Inversora                       | 100,00%                              | 100,00%    | 100,00%    |
| UT IRSA y Galerías Pacífico S.A. (2)              | Argentina                 | Inversora                       | 50,00%                               | 50,00%     | 50,00%     |
| Arcos del Gourmet S.A.                            | Argentina                 | Inmobiliaria                    | 90,00%                               | 90,00%     | 90,00%     |
| Emprendimiento Recoleta S.A.                      | Argentina                 | Inmobiliaria                    | 53,68%                               | 53,68%     | 53,68%     |
| Fibesa S.A. (3)                                   | Argentina                 | Inmobiliaria                    | 100,00%                              | 100,00%    | 100,00%    |
| Panamerican Mall S.A.                             | Argentina                 | Inmobiliaria                    | 80,00%                               | 80,00%     | 80,00%     |
| Shopping Neuquén S.A.                             | Argentina                 | Inmobiliaria                    | 99,95%                               | 99,95%     | 99,95%     |
| Torodur S.A.                                      | Uruguay                   | Inversora                       | 100,00%                              | 100,00%    | 100,00%    |
| EHSA  | Argentina                 | Inversora                       | 70,00%                               | 70,00%     | 70,00%     |
| Centro de Entretenimiento La Plata                | Argentina                 | Inmobiliaria                    | 100,00%                              | 100,00%    | 100,00%    |
| We Are Appa S.A.                                  | Argentina                 | Diseño y Desarrollo de Software | 98,67%                               | 93,63%     | 93,63%     |
| <b>Participación directa de Tyrus S.A. en:</b>    |                           |                                 |                                      |            |            |
| DFL y DN BV                                       | Bermudas / Holanda        | Inversora                       | 99,59%                               | 99,50%     | 99,50%     |
| IRSA International LLC                            | Estados Unidos            | Inversora                       | 100,00%                              | 100,00%    | 100,00%    |
| Jiwin S.A. (4)                                    | Uruguay                   | Inversora                       | -                                    | 100,00%    | 100,00%    |
| Liveck S.A. (5)                                   | Islas Vírgenes Británicas | Inversora                       | 100,00%                              | 100,00%    | 100,00%    |
| Real Estate Strategies LLC                        | Estados Unidos            | Inversora                       | 100,00%                              | 100,00%    | 100,00%    |
| <b>Participación directa de Efanur S.A. en:</b>   |                           |                                 |                                      |            |            |
| Real Estate Investment Group VII LP (REIG VII)(4) | Bermudas                  | Inversora                       | -                                    | 100,00%    | 100,00%    |
| <b>Participación directa de DFL y DN BV. en:</b>  |                           |                                 |                                      |            |            |
| Dolphin IL Investment Ltd.                        | Israel                    | Inversora                       | 100,00%                              | 100,00%    | 100,00%    |

- (1) Incluye participación a través de E-Commerce Latina S.A. y Tyrus S.A. al 30 de junio de 2021. Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2022.
- (2) El Grupo ha consolidado la inversión en Llao Llao Resorts S.A. y en la UT IRSA y Galerías Pacífico considerando su participación accionaria y por la existencia de un acuerdo de accionistas que le brinda la mayoría en la toma de decisiones.
- (3) Incluye participación de Torodur S.A. e IRSA S.A.
- (4) Sociedades liquidadas durante el presente ejercicio.
- (5) Incluye participación de Tyrus S.A. e IRSA S.A.

Excepto por los puntos mencionados anteriormente el porcentaje de votos no difiere del porcentaje de tenencia.

El Grupo tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las subsidiarias para las que se considera que existen intereses no controlantes significativos. Cuantitativamente, el Grupo considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del patrimonio atribuible al interés no controlante total al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro del Grupo.

## (b) Cambios en participaciones en subsidiarias sin cambios de control

Las operaciones con intereses no controlantes que no resultan en una pérdida de control se registran como transacciones de patrimonio, es decir, como transacciones con accionistas en su carácter de tales. El valor registrado corresponde a la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y/o cobrada y la proporción adquirida y/o cedida del valor contable de los activos netos de la subsidiaria.

## (c) Venta de subsidiarias con pérdida de control

Cuando el Grupo deja de tener control sobre una subsidiaria el interés retenido en la entidad se mide a su valor razonable a la fecha en la cual se pierde el control, reconociendo en resultados el cambio en el valor contable. El valor razonable es el valor contable inicial a los fines de la contabilización posterior del interés retenido como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además, todos los montos anteriormente reconocidos en otros resultados integrales respecto de dicha subsidiaria se registran como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Dicho tratamiento contable puede generar que los montos ya reconocidos en otros resultados integrales se reclasifiquen en resultados.

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

---

## **(d) Asociadas y acuerdos conjuntos**

Las asociadas son todas aquellas entidades sobre las cuales el Grupo tiene influencia significativa pero no control, representada generalmente por una tenencia de entre el 20% y menos del 50% de los derechos de voto de dicha entidad. Los acuerdos conjuntos son acuerdos contractuales mediante los cuales el Grupo y otra parte o partes poseen el control conjunto de dicho acuerdo. De conformidad con la NIIF 11, las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como negocios conjuntos u operaciones conjuntas dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales que tenga cada inversor, sin importar la estructura legal del acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos netos del acuerdo. Una operación conjunta es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relativos al acuerdo. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y determinó que los mismos son negocios conjuntos.

Las inversiones en asociadas y negocios conjuntos se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo a este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de la asociada o negocio conjunto con posterioridad a la fecha de adquisición. La inversión del Grupo en asociadas incluye la llave de negocio identificada en la adquisición.

El Grupo determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en la asociada o negocio conjunto. Si este es el caso, el Grupo calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada o negocio conjunto y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Las ganancias y pérdidas resultantes de transacciones entre el Grupo y la asociada o negocio conjunto se reconocen en los estados financieros del Grupo sólo en la medida de los intereses en las asociadas del inversor no relacionado. Las pérdidas no realizadas se eliminan a menos que la transacción refleje indicios de desvalorización del valor del activo transferido. Las políticas contables de las asociadas o negocio conjunto se modifican para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

El Grupo tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en asociadas o negocios conjuntos que se consideran significativas.

En la Nota 8 se incluye información financiera resumida y otra información de las asociadas del Grupo.

## **2.4 Información por segmentos**

Los segmentos operativos se presentan de manera consistente con la información interna brindada a la máxima autoridad en la toma de decisiones, responsable de asignar recursos y evaluar el rendimiento de los mismos. Los segmentos operativos se describen en la Nota 6.

## **2.5 Conversión de moneda extranjera**

### **(a) Moneda funcional y de presentación**

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de cada una de las entidades del Grupo se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ("la moneda funcional"). Los estados financieros consolidados se presentan en pesos argentinos, que es la moneda de presentación del Grupo.

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

---

## **(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera**

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio derivadas de cada transacción y por la conversión de los activos y pasivos monetarios nominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio, se reconocen en el resultado del ejercicio.

Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio se presentan en el estado de resultados y otros resultados integrales dentro de otros resultados financieros, según corresponda, a menos que las mismas se hayan capitalizado.

## **(c) Empresas del Grupo**

Los activos, pasivos y resultados de todas las entidades del Grupo que tienen una moneda funcional distinta de la moneda de presentación (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria) se convierten a la moneda de presentación de la siguiente manera:

- (i) los activos, pasivos y llaves de negocio se convierten al tipo de cambio de cierre de cada ejercicio;
- (ii) los ingresos y gastos y las partidas registradas en otros resultados integrales se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que dicho promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio vigente a las fechas de las operaciones); y
- (iii) todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales.

La política contable del Grupo consiste en contabilizar las diferencias de conversión de sus subsidiarias de acuerdo al método "paso a paso" de acuerdo a la NIC 21.

## **2.6 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades del Grupo que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por el Grupo para sus propias operaciones. Las propiedades de inversión incluyen, además, inmuebles que se están construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión y otras tierras cuyo uso futuro aún no ha sido determinado. Las propiedades de inversión del Grupo comprenden principalmente la cartera de centros comerciales y edificios de oficinas, ciertas propiedades en desarrollo, campos arrendados a terceros y otras tierras sin explotar.

Adicionalmente, el Grupo reconoce económicamente "excedentes constructivos" en aquellas propiedades que cumplan los siguientes requisitos: a) posean excedente constructivo que legalmente sean viables en base a la aplicación de Códigos de Planeamiento y/o Ordenanzas específicas aprobadas. y b) tengan una viabilidad económica y comercial ya sea por su mercado de realización como de factibilidad constructiva (ver Nota 9). Si por disposiciones legales o regulatorias o por aspectos comerciales y/o económicos el excedente constructivo solo puede ser realizado por el Grupo y el activo aún no ha sido construido, no se reconoce ese valor.

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por el Grupo, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, el Grupo contabiliza las partes por separado. La parte que es ocupada por el Grupo se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40 "Propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como por ejemplo, honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente.

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

---

Los gastos directos vinculados con la negociación de los contratos de alquiler (como pagos a terceros por servicios prestados y ciertos impuestos específicos vinculados con la celebración de los mismos) son activados dentro del valor contable de las propiedades de inversión respectivas y se amortizan durante el plazo de arrendamiento de estos contratos.

Los costos financieros correspondientes a propiedades en desarrollo o sujetas a renovaciones importantes se capitalizan. El costo financiero capitalizado se calcula utilizando el costo financiero promedio ponderado, luego de ajustarlo por préstamos asociados con desarrollos específicos. Cuando los préstamos se relacionan con desarrollos específicos, el monto capitalizado es el interés bruto incurrido sobre dichos préstamos, menos los ingresos por inversiones derivados de la inversión temporaria de los mismos. El costo financiero se capitaliza desde el inicio de la obra en desarrollo hasta la fecha de su finalización. La capitalización de los costos financieros se suspende cuando se interrumpe la actividad de construcción durante un período prolongado. El costo financiero también se capitaliza sobre el costo de compra de la tierra o propiedad adquirida específicamente para la construcción, pero sólo cuando ya se han iniciado las actividades de construcción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para las que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable. La propiedad en desarrollo se mide al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Las propiedades de inversión en desarrollo para las que el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, pero para las cuales el Grupo espera que el valor razonable del bien será determinable de forma confiable al concluir la construcción, se mide al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

En general el valor razonable de los establecimientos agropecuarios, edificios de oficinas y de las reservas de tierras se basa en precios de mercado activos, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Si no se dispone de esta información, el Grupo utiliza métodos de valuación alternativos, como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de fondos descontados.

El valor razonable de la cartera de centros comerciales del Grupo se basa en proyecciones de flujos de fondos descontados. Este método de valuación se utiliza comúnmente en la industria de centros comerciales en la región donde el Grupo lleva a cabo sus operaciones.

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 576/10 de la CNV, las valuaciones se realizan la fecha de los estados financieros por valuadores profesionales que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y relevantes y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores en libros de los estados financieros consolidados. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por el Grupo y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

Los cambios en los valores razonables se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales bajo el rubro "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

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

---

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por el Grupo, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por el Grupo de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia de propiedades de inversión a otros rubros se realiza al valor razonable del activo en la fecha de cambio de uso y dicho valor razonable es el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores según la norma aplicable, NIC 16, NIIF 16 o NIC 2. Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, la sociedad valúa la propiedad por el importe en libros correspondiente previo al traslado y la clasifica como propiedad de inversión por el valor razonable en la fecha del cambio de uso. El Grupo tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NIC 16. En caso de la transferencia desde inventarios a propiedades de inversión, se tomará reconociendo el resultado entre su importe en libros anterior y su valor razonable. Cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del ejercicio.

El Grupo puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados y otros resultados integrales dentro de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta de las propiedades es contabilizada cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual.

La diferencia entre el valor descontado y el monto a cobrar se trata como ingresos por intereses y se reconoce en cada período utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos directos relacionados con la venta se reconocen en la línea "otros resultados operativos, netos" del estado de resultados y otros resultados integrales en el momento en que se incurren.

## **2.7 Propiedades, planta y equipo**

Esta categoría de activos comprende, principalmente, tierras utilizadas con fines agrícolas, edificios o partes de un edificio utilizadas con fines administrativos, máquinas, computadoras y otros equipos, rodados, muebles y útiles y mejoras en inmuebles, entre otros.

El Grupo también posee diferentes hoteles. En base a los respectivos acuerdos contractuales con los operadores de dichos hoteles y/o por ser operadores directos, el Grupo considera que mantiene una exposición significativa a las variaciones de los flujos de efectivo de las operaciones hoteleras, y en consecuencia, los hoteles se tratan como propiedades ocupadas por el Grupo y se clasifican en la línea "Propiedades, planta y equipo".

Todas las propiedades, planta y equipo ("PPE") se encuentran registradas a costo de incorporación al patrimonio reexpresado a la fecha de cierre, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo de incorporación al patrimonio incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los bienes. En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que dichos costos generen beneficios económicos futuros para el Grupo y los mismos puedan medirse de manera confiable. Dichos costos pueden incluir el costo de mejoras o de reemplazos de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Las reparaciones y mantenimiento son imputados al estado de resultados y otros resultados integrales en el ejercicio en que se incurren. La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta durante la vida útil estimada de los activos.

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

---

Al 30 de junio de 2023 la vida útil se detalla a continuación:

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Edificios e instalaciones | Entre 5 y 50 años |
| Maquinarias y equipos     | Entre 3 y 24 años |
| Otros                     | Entre 3 y 25 años |

Al cierre de cada ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro del valor recuperable y/o vida útil residual de los activos. Si existiera algún indicio, se estima el importe recuperable y/o vida útil residual del/los activo/s deteriorado/s, y se procede al ajuste en caso de corresponder. Al cierre de cada ejercicio se estima la vida útil residual de los activos y se ajusta en caso de corresponder. El valor contable de un activo se reduce a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado.

Los resultados generados por la venta de estos activos son contabilizados cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. En un intercambio incondicional esto sucede generalmente cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, la venta se reconoce cuando se han cumplido dichas condiciones.

Los resultados por ventas se determinan comparando los importes cobrados, netos de los gastos directos relacionados con dichas ventas, con el valor contable a la fecha de cada transacción. Los resultados por venta de campos se exponen dentro de la línea "Resultado por venta de campos" en el estado de resultados y otros resultados integrales. Todos los demás resultados por venta de partidas de propiedades, planta y equipo se registran en la línea "Otros resultados operativos, netos", en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Cuando se transfieren activos de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión, la diferencia entre el valor a costo transferido y el valor razonable de la propiedad de inversión se imputa en una reserva dentro del patrimonio neto.

Las sementeras de caña de azúcar del Grupo califican como plantas productoras según la definición de la NIC 41, por este motivo se contabilizan como propiedad, planta y equipo y son valuadas a costo amortizado.

## 2.8 Arrendamientos

Los arrendamientos del Grupo se exponen de acuerdo a NIIF 16, el Grupo reconoce el activo por el derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplen con la definición de arrendamiento de acuerdo a la norma y la tasa utilizada será la implícita del contrato en caso de que se pueda determinar.

### *El Grupo como arrendador*

Las propiedades del Grupo arrendadas a terceros bajo arrendamientos operativos son clasificadas como "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera. Ver Nota 2.23. para el reconocimiento de los ingresos por alquileres.

### *El Grupo como arrendatario*

El Grupo mantiene ciertos arrendamientos operativos principalmente vinculados con la actividad agropecuaria. En virtud de estos contratos, el Grupo recibe en arrendamiento tierras para su explotación agropecuaria durante una campaña agrícola. El precio de estos arrendamientos generalmente se establece en un monto fijo de dólares o en una determinada cantidad de quintales de soja o medida equivalente, por todo el plazo de locación. Los pagos de estos arrendamientos pueden realizarse en cuotas o en forma anticipada al inicio de la locación. Los costos de estos arrendamientos se imputan al estado de resultados y otros resultados integrales en función al grado de avance de la cosecha, ya que el Grupo considera que esta base sistemática de reparto refleja en forma más adecuada el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

Adicionalmente el Grupo mantiene otros arrendamientos operativos no relacionados con la actividad agropecuaria, asociado principalmente al arrendamiento de oficinas. Los pagos, incluyendo los pagos anticipados, efectuados en virtud de dichos arrendamientos operativos (netos de incentivos recibidos del arrendador) se imputan al estado de resultados y otros resultados integrales bajo el método de la línea recta durante el plazo del arrendamiento.

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

---

El Grupo adquiere ciertos activos específicos (esencialmente maquinarias y equipos de computación y concesiones de explotación de inmuebles) bajo la forma de arrendamientos de acuerdo con NIIF 16. Los bienes adquiridos bajo esta modalidad se exponen como un activo al valor actual de los pagos mínimos futuros del arrendamiento (la tasa utilizada por el Grupo es entre 10,61% y 52,94%). Los activos arrendados capitalizados se deprecian durante la vida útil estimada de los mismos o durante la vigencia del arrendamiento, lo que finalice antes. La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

Los arrendamientos que entren por la excepción de la NIIF 16, en los cuales el Grupo actúa como arrendatario se imputan a resultados al momento en que se devengan. Los mismos incluyen principalmente contratos menores a un año y/o de valores no materiales.

## **2.9 Activos intangibles**

### **(a) Llave de negocio**

La llave de negocio representa los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no pueden ser individualmente identificados y reconocidos por separado por el Grupo en una adquisición de negocio. La llave de negocio se mide inicialmente como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación transferida, más el valor del interés no controlante de la entidad adquirida, más, en el caso de adquisiciones en etapas, el valor razonable de la participación mantenida sobre la entidad adquirida anterior a la fecha de adquisición y el valor razonable de los activos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

La llave de negocio no se amortiza, pero se revisa por desvalorización anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de desvalorización.

A efectos de la prueba de desvalorización, los activos se agrupan en unidades generadoras de efectivo ("UGE"), que representan el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo independientes a los flujos de efectivo generados por otro grupo de activos. Para determinar si se deben reconocer pérdidas por desvalorización, el valor contable de las UGE o de los grupos de UGE se compara con su valor recuperable. Los valores contables netos de las UGE y los grupos de UGE incluyen la llave de negocio y los activos con vida útil limitada (como por ejemplo, las propiedades de inversión, propiedades, planta y equipo, activos intangibles y capital de trabajo neto).

Si el valor recuperable de una UGE es inferior a su valor contable, la pérdida por desvalorización se atribuye en primer lugar a la llave de negocio asignada a dicha unidad, y luego en forma proporcional al resto de los activos de dicha UGE en base al valor contable de dichos activos. Las pérdidas por desvalorización de la llave de negocio se registran en el estado de resultados y otros resultados integrales y no se reversan en períodos siguientes.

El valor recuperable de una UGE es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor de uso. El valor razonable es el importe que se puede obtener por la venta de una UGE en una transacción realizada, entre partes independientes, interesadas y debidamente informadas. El valor en uso es el valor presente de los flujos de fondos futuros estimados que se esperan obtener de las UGE o grupos de UGE.

Los valores llave de negocio se asignan a las unidades generadoras de efectivo del Grupo sobre la base de los segmentos operativos. El monto recuperable de una unidad generadora de efectivo se determina sobre la base de cálculos del valor razonable. Estos cálculos utilizan la cotización de los activos de las UGE y los mismos se comparan con los valores de libros más las llaves asignadas a cada unidad generadora de efectivo.

No se registraron desvalorizaciones materiales como consecuencia del análisis realizado (Ver Nota 12).

### **(b) Software**

Las licencias de software adquiridas se capitalizan en base a los costos incurridos para adquirir y poner en uso el software específico. Los costos relacionados con el mantenimiento de los programas de computación se reconocen como gasto en el resultado del ejercicio a medida que se incurren. Los costos de desarrollo que son directamente atribuibles al diseño y prueba de los productos de software desarrollados y controlados por el Grupo se reconocen como activos intangibles cuando se cumplen los siguientes criterios: (i) es técnicamente posible completar el software para el uso establecido; (ii) la Gerencia intenta completar el software y usarlo o venderlo; (iii) existe la posibilidad de usar o vender el software; (iv) puede demostrarse que el software generará beneficios económicos futuros; (v) se encuentran a disposición suficientes recursos técnicos, financieros o de otra índole para completar el desarrollo y utilizar o vender el software; y (vi) el gasto atribuible al software puede medirse de manera confiable.

Los costos directamente atribuibles que se capitalizan como parte del software incluyen los costos de personal asignado al desarrollo del mismo y una parte proporcional de los gastos fijos respectivos.

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

---

Otros gastos de desarrollo que no cumplen con estos criterios se reconocen como gastos en el resultado del ejercicio a medida que se incurren. Los costos de desarrollo anteriormente reconocidos como gasto no se reconocen como un activo en un período posterior.

Los costos de desarrollo de software de computación reconocidos como activos se amortizan durante su vida útil estimada, la cual no excede los 3 años.

## **(c) Derecho a recibir unidades futuras por permutas**

El Grupo generalmente realiza operaciones de permuta donde intercambia con terceros desarrolladores, parcelas de tierra u otros activos para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas. A cambio de los terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir por los desarrolladores. Dichos derechos son reconocidos inicialmente a su costo (el cual está representado por el valor razonable del terreno cedido) y los mismos no son ajustados con posterioridad, excepto que los mismos se hayan desvalorizado.

A la fecha de cierre de cada ejercicio, el Grupo revisa los valores contables de sus activos intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos no son recuperables. En caso de existir tales indicios, se estima el valor recuperable del activo para determinar el importe de la pérdida por desvalorización, si la hubiere. En el caso de los activos intangibles sin vida útil determinada, el Grupo revisa por desvalorización anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de desvalorización.

## **2.10 Propiedades para la venta**

Las propiedades para la venta comprenden aquellas propiedades destinadas a su venta o que se encuentran en proceso de construcción con estos fines. Las propiedades para la venta se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El costo comprende todos los costos directos de compra, costos de conversión y otros costos contraídos para llevar las propiedades para la venta a su condición y ubicación actual.

## **2.11 Inventarios**

Los inventarios incluyen activos que se mantienen para ser vendidos en el curso normal de las actividades del Grupo, que se encuentran en proceso de producción o construcción con el objetivo de esa venta o que se tienen bajo la forma de materiales, productos agrícolas, suministros u otros activos, para ser consumidos en el proceso de producción de bienes y/o servicios.

Los insumos utilizados en las actividades agrícolas del Grupo incluyen fertilizantes, agroquímicos, vacunas, semillas, alimento para la hacienda y otros artículos, mientras que los productos agrícolas cosechados comprenden principalmente granos y caña de azúcar cosechados.

Para las operaciones del Grupo en Argentina y Brasil, los granos cosechados se miden a su valor neto de realización hasta el punto de venta, dado que existe un mercado activo para dichos bienes, el riesgo de que los mismos no se vendan es ínfimo y existe una práctica establecida en la industria de medir dichos inventarios a valor neto de realización. Las variaciones en el valor neto de realización se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales en el ejercicio en el cual se generan bajo la línea "Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha".

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso ordinario del negocio menos los gastos de venta. El mismo es determinado de manera continua y tiene en cuenta el tipo de producto y su antigüedad, sobre la base de la experiencia anterior acumulada con respecto a la vida útil del producto. El Grupo revisa periódicamente el inventario y su antigüedad y registra una provisión por desvalorización de inventarios, según sea necesario.

El costo de los insumos, materiales y otros activos se determina utilizando el método del precio promedio ponderado, el costo de los inventarios de teléfonos celulares, accesorios relacionados y repuestos se calcula sobre la base del promedio móvil y el costo de los restantes inventarios se determina utilizando el método de "primero entrado primero salido".

El costo comprende todos los costos de compra, costos de conversión y otros costos necesarios para que los mismos tengan su condición y ubicación actual. Los inventarios y materiales se registran inicialmente a su valor de contado y la diferencia entre ese valor y el monto pagado es considerada como costo financiero, en caso de corresponder.

Estos inventarios se miden a costo o al valor neto de realización, el que sea menor.

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

---

## **2.12 Activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha**

Los activos biológicos comprenden principalmente cereales no cosechados (como maíz, trigo, soja y girasol, entre otros), caña de azúcar, hacienda (hacienda de cría y hacienda mantenida para la venta) y otros activos biológicos menos significativos como ovejas y praderas.

El Grupo distingue entre activos biológicos consumibles y para la producción. Los activos biológicos consumibles son aquellos activos que pueden cosecharse como productos agrícolas o venderse como activos biológicos, por ejemplo, los cultivos de granos y la hacienda mantenida para la venta. Activos biológicos para producción son aquellos activos capaces de producir más de una cosecha, por ejemplo, la hacienda de cría. Los activos biológicos consumibles se clasifican generalmente como corrientes mientras que los activos biológicos para la producción se clasifican por lo general como no corrientes.

Los gastos derivados de la actividad agropecuaria incluyen conceptos como siembra, cosecha, riego, agroquímicos, fertilizantes, servicios veterinarios y otros gastos. El Grupo optó por capitalizar todos esos costos como parte de los activos biológicos.

La línea "Costo de ventas y servicios agropecuarios" dentro de los costos del Grupo en el estado de resultados y otros resultados integrales representa el costo de las ventas de los productos agrícolas incluidos en inventarios, valuados al costo o al valor neto de realización, según corresponda, o de los activos biológicos valuados a valor razonable menos costos de venta.

El valor razonable de los activos biológicos en su condición y ubicación actual se determina en base al valor actual de los flujos de fondos netos esperados de dichos activos descontados a una tasa de mercado antes de impuestos, o en base a los precios de mercado publicados en los mercados más relevantes.

Los activos biológicos se miden a su valor razonable menos los costos de venta en el reconocimiento inicial y a la fecha de cierre de cada ejercicio, excepto cuando el valor razonable no puede medirse de manera confiable. Se considera que el costo se aproxima al valor razonable cuando ha ocurrido poca o ninguna transformación biológica desde el reconocimiento inicial del activo biológico, o cuando no se espera que el impacto de la transformación biológica sobre el precio sea significativo. Los costos de venta incluyen todos los costos directamente atribuibles a la venta de los activos biológicos, excluyendo los costos financieros y el impuesto a las ganancias.

Adicionalmente, los costos de plantación de la caña de azúcar del Grupo se contabilizan como propiedad, planta y equipo y son valuadas a costo amortizado. El producto agrícola en crecimiento de la caña de azúcar es clasificado como activo biológico y valuado a valor razonable menos costos de venta.

Los resultados provenientes del reconocimiento inicial de a) los productos agrícolas menos los costos de producción agropecuaria y b) los activos biológicos a su valor razonable menos los costos de venta y de los cambios en el valor razonable menos los costos de venta de estos activos se registran en resultados en el ejercicio en el cual se incurren, dentro de la línea "Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha".

## **2.13 Instrumentos financieros**

El Grupo clasifica a sus activos financieros en dos categorías: activos medidos a valor razonable y activos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de si el activo financiero es un instrumento de deuda o capital.

### *Instrumentos de deuda*

Un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios del Grupo es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales requieren pagos en fechas específicas sólo de capital e intereses. La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al momento de determinar si los flujos de efectivo son sólo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados en el párrafo anterior, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a "valor razonable con cambios en resultados". El Grupo no ha designado ningún instrumento de deuda como medido a valor razonable con cambios en resultados con el objetivo de eliminar o reducir significativamente una asimetría contable. Los cambios en los valores razonables y los resultados por ventas de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales.

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

---

## *Instrumentos de capital*

Todas las inversiones en acciones de compañías que no son subsidiarias, asociadas ni negocios conjuntos del Grupo, se miden a valor razonable. Las inversiones en acciones mantenidas para negociar se registran a valor razonable con cambios en resultados. Para todas las otras inversiones en acciones, el Grupo puede hacer una elección irrevocable al momento del reconocimiento inicial y reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos en otros resultados integrales. El Grupo ha decidido reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos con cambios en resultados.

Al momento del reconocimiento inicial, el Grupo mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero no valuado a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de adquisición de los activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se imputan al estado de resultados y otros resultados integrales.

En general, el Grupo utiliza el precio de la transacción para determinar el valor razonable de un instrumento financiero al momento del reconocimiento inicial. En el resto de los casos, el Grupo sólo registra una ganancia o pérdida al momento del reconocimiento inicial sólo si el valor razonable del instrumento es evidenciado con otras transacciones comparables y observables del mercado para el mismo instrumento o se basa en una técnica de valuación que incorpora solamente datos de mercado observables. Las ganancias o pérdidas no reconocidas en el reconocimiento inicial de un activo financiero se reconocen con posterioridad, sólo en la medida en que surjan de un cambio en los factores (incluyendo el tiempo) que los participantes de mercado considerarían al establecer el precio.

Los resultados de los instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado y no son designados en una relación de cobertura, se reconocen en resultados cuando se dan de baja los activos financieros o se reconoce una desvalorización y durante el proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El Grupo reclasifica todas las inversiones en instrumentos de deuda únicamente cuando cambia el modelo de negocio utilizado por el Grupo para administrar dichos activos.

El Grupo evalúa al cierre de cada ejercicio las pérdidas esperadas por desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si existen pruebas objetivas de la pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, y dicha desvalorización puede medirse de manera confiable. El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados cuando existe un derecho legal de compensar dichos activos y pasivos y existe una intención de cancelarlos en forma neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

## **2.14 Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura y opciones**

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable. El método para contabilizar la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado es designado como un instrumento de cobertura, y si es así, de la naturaleza del concepto que está cubriendo.

El Grupo administra las exposiciones a diversos riesgos utilizando diferentes instrumentos financieros. El Grupo no utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos. A la fecha, el Grupo ha utilizado contratos de futuros, opciones de compra y venta y contratos de moneda extranjera, según se considere apropiado.

La política del Grupo es aplicar la contabilización de cobertura, de conformidad con la NIIF 9, cuando sea posible hacerlo y su aplicación reduzca la volatilidad. Si bien hay operaciones de cobertura que pueden ser efectivas en términos económicos, no siempre pueden calificar para la contabilización de cobertura conforme a la NIIF 9.

Los derivados para la venta se clasifican como activos o pasivos corrientes en el estado de situación financiera. Los resultados de los derivados se clasifican según su naturaleza. Los resultados de los derivados de *commodities* se clasifican dentro de la línea "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales. Los resultados sobre otros derivados se clasifican en la misma línea del estado de resultados y otros resultados integrales donde se reconocen los resultados de los ítems cubiertos.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados con cotización en mercados activos se miden en referencia a los precios de publicación en dichos mercados. El valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no poseen cotización en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. El Grupo selecciona entre diversos métodos de valuación y utiliza supuestos basados principalmente en condiciones de mercado existentes al cierre de cada ejercicio.

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

---

## **2.15 Grupos de activos y pasivos destinados para la venta**

Los grupos de activos y pasivos son clasificados como destinados para la venta cuando el Grupo recuperará sus valores residuales a través de la venta de los mismos (más que a través de su utilización) y cuando dicha venta es altamente probable. Los grupos de activos y pasivos destinados para la venta son valuados al valor residual contable o su valor razonable menos costos de venta, el que fuere menor.

## **2.16 Créditos por ventas y otros créditos**

Los créditos por ventas se contabilizan inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Se constituye una provisión por incobrabilidad en función a la pérdida esperada de la cartera de créditos. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad. La misma se calcula por el método de pérdida esperada.

Para créditos significativos no homogéneos, el Grupo mide generalmente la desvalorización en base a un análisis individual. Cuando son evaluados individualmente, el Grupo reconoce la provisión por desvalorización como la diferencia entre el valor contable del crédito y el valor presente de los flujos de fondos futuros, teniendo en cuenta las garantías existentes, en caso de corresponder. Esta provisión considera la situación financiera del deudor, sus recursos, el historial de pago y, de corresponder, el valor de las garantías constituidas.

Para créditos homogéneos no significativos, el Grupo evalúa la desvalorización agrupando dichos créditos en base a características de riesgos similares, considerando el tipo de activo, la condición de morosidad y otros factores relevantes. El Grupo considera diferentes factores para calcular el monto de la provisión por desvalorización que, en su opinión, representan las pérdidas esperadas a lo largo de la vida de los créditos. Al determinar las provisiones por incobrabilidad, el Grupo considera, entre otros factores: (i) la morosidad de los créditos, (ii) el historial de pérdidas y el comportamiento general de los clientes, (iii) las tendencias en volúmenes y plazos de los créditos, (iv) la experiencia del Grupo en la gestión de créditos, (v) las tendencias económicas nacionales y locales, (vi) las concentraciones crediticias por tamaño individual y tipo de crédito, y (vii) el efecto de otros factores externos.

El monto de la provisión por incobrabilidad se calcula como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de fondos futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original. El valor contable del activo se reduce a través de la provisión, y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados y otros resultados integrales dentro de la línea "Gastos de comercialización". Los recuperos de los montos provisionados se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales.

## **2.17 Deudas comerciales y otras deudas**

Las deudas comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

## **2.18 Préstamos**

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos directos incurridos en la transacción. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

## **2.19 Provisiones**

Las provisiones se contabilizan cuando: (i) el Grupo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de hechos pasados; (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para cancelar dicha obligación; y (iii) el monto de la obligación puede estimarse de manera confiable. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

El monto de las provisiones se determina en base a los acontecimientos ocurridos hasta la fecha de los estados financieros, las estimaciones sobre los resultados de controversias y experiencia de los asesores legales en intimaciones, litigios y conciliaciones. A medida que se modifique la situación de las contingencias o haya mayor información disponible, el Grupo tal vez deba modificar sus estimaciones de costos futuros, los que podrían tener un efecto significativo sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

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

---

Las provisiones se miden al valor actual de los flujos de fondos estimados para cancelar la obligación, aplicando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El aumento de la provisión debido al paso del tiempo se reconoce en el estado de resultados y otros resultados integrales.

## **2.20 Beneficios a empleados**

### **(a) Planes de contribuciones definidas**

El Grupo cuenta con un plan de contribuciones definidas, es decir, un plan de pensiones a través del cual el Grupo realiza aportes fijos en una entidad separada. El Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas de pagar aportes adicionales si el fondo no cuenta con activos suficientes para pagar todos los beneficios a los empleados por sus servicios en el ejercicio actual o en períodos anteriores. Los aportes se contabilizan como gasto en el estado de resultados y otros resultados integrales en el ejercicio en el cual se incurrían.

### **(b) Indemnizaciones**

Las indemnizaciones se pagan cuando la relación laboral cesa, por decisión del empleador, antes de la fecha normal de jubilación o cuando un empleado acepta un retiro voluntario a cambio de dicha indemnización. El Grupo reconoce las indemnizaciones cuando se compromete ya sea a rescindir la relación laboral a través de un plan formal sin posibilidad de retiro, o a otorgar indemnizaciones como parte de una propuesta para alentar los retiros voluntarios.

### **(c) Gratificaciones**

El Grupo contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado del ejercicio, después de ciertos ajustes. El Grupo registra una provisión cuando está obligado contractualmente o cuando exista una práctica en el pasado que haya creado una obligación implícita.

### **(d) Pagos basados en acciones**

El valor razonable de los pagos basados en acciones se mide a la fecha de otorgamiento. El Grupo mide el valor razonable aplicando la técnica de valuación que considere más apropiada para cada instrumento. Las metodologías utilizadas pueden incluir el modelo de Black-Scholes u otros, según corresponda. Las valuaciones consideran factores tales como la no transferibilidad, restricciones al ejercicio y comportamiento de los empleados.

El valor razonable del pago basado en acciones se reconocerá como un gasto en el estado de resultados y otros resultados integrales bajo el método de la línea recta durante el período en el cual el derecho a recibir el instrumento de capital se convierte en irrevocable ("período de devengamiento"), el cual estará basado en la mejor estimación disponible del número de instrumentos de capital que se esperan entregar. Dicha estimación se revisará siempre y cuando la información posterior indique que el número de instrumentos de capital que se esperan entregar difiera de las estimaciones originales.

## **2.21 Impuesto a las ganancias, impuesto diferido e impuesto a la ganancia mínima presunta**

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados, excepto si se relacionan con conceptos contabilizados en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas (ver Nota 23), o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio en los países en los que la Sociedad y sus subsidiarias operan y generan ganancias gravadas. El Grupo evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. El Grupo constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

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

---

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del pasivo diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de la llave de negocio o el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción diferente a una combinación de negocios y que a la fecha de la transacción no afecte los resultados contables ni impositivos. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando las alícuotas (y leyes) que han sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera se apliquen cuando se realice el activo o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

El impuesto diferido se determina sobre las diferencias temporarias que surgen de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, excepto cuando la oportunidad de reversión de las diferencias temporarias es controlada por el Grupo y es probable que las mismas no se reveren en el futuro.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, ya sea sobre la misma entidad o diferentes entidades, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

El Grupo tiene la posibilidad de determinar la oportunidad de la distribución de dividendos de sus subsidiarias y no espera recibir ganancias del exterior en un futuro cercano que pueda resultar en una ganancia gravada. Por consiguiente, el impuesto diferido en relación con los resultados acumulados de las subsidiarias extranjeras se reconoce en la medida que, a la fecha de cierre del ejercicio, los dividendos se hayan declarado, la subsidiaria haya celebrado un acuerdo para distribuir ganancias en el futuro o existan planes de una venta en un futuro previsible.

## **2.22 Efectivo y equivalentes de efectivo**

En el estado de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. No incluye descubiertos bancarios.

## **2.23 Reconocimiento de ingresos**

El grupo identifica los contratos con clientes y evalúa los bienes y servicios comprometidos en el mismo para determinar las obligaciones de desempeño y su clasificación entre obligaciones de desempeño que se satisfacen al momento dado y a lo largo del tiempo.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño al momento dado se reconocen cuando el cliente obtiene el control del activo comprometido considerando si existe el derecho presente al cobro, si el cliente tiene la posesión física, si el cliente tiene el derecho legal y si se han transferido los riesgos y beneficios.

De acuerdo a NIIF 15, el Grupo reconoce los ingresos a lo largo del tiempo sobre los contratos de venta con clientes para el desarrollo inmobiliario en los cuales no existe un uso alternativo a la venta a ese cliente y tiene derecho a exigir el cobro del contrato. Cuando estas condiciones no se cumplen, los ingresos se reconocen en el momento de la entrega o la escrituración, según el caso, cuando estén concretadas las transferencias de riesgos, el cobro esté razonablemente asegurado y exista un precio ya determinado.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo sobre desarrollos inmobiliarios se reconocen midiendo el progreso hacia el cumplimiento de la obligación cuando el mismo puede ser medido con fiabilidad. Para dicha medición el Grupo utiliza el método de los recursos, es decir el esfuerzo consumido por la entidad y determina el porcentaje de avance en función a la estimación de costos del total del desarrollo.

Los ingresos del Grupo se reconocen contablemente al valor altamente probable de la contraprestación a la cual tendrá derecho a cambio de transferir los productos o servicios al cliente que no se espera que sufra reversiones significativas.

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

---

## *Actividades del negocio agropecuario*

Los ingresos de las actividades agropecuarias del Grupo provienen principalmente de la venta, tanto de productos agropecuarios como de activos biológicos, de la prestación de diferentes servicios relacionados con esta actividad y del arrendamiento de tierras agrícolas.

Por otra parte, el Grupo brinda diferentes servicios relacionados con la actividad agrícola (incluyendo, entre otros, servicios de riego y feedlot) y de corretaje. Los ingresos por servicios se contabilizan cuando los servicios son prestados.

El Grupo también arrienda tierras a terceros bajo arrendamientos operativos. Los ingresos por arrendamientos se contabilizan bajo el método de la línea recta durante el período del arrendamiento.

- **Venta de bienes**

Los ingresos por ventas de granos y caña de azúcar se reconocen cuando se cumplen las obligaciones de desempeño, que consisten en transferir los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes al comprador, generalmente cuando los productos se entregan al comprador en el lugar determinado, según las condiciones de venta acordadas.

En el caso de los granos, el Grupo normalmente celebra contratos a plazo bajo los cuales el Grupo tiene derecho a determinar el precio de venta por el volumen total o parcial de granos vendidos, hasta la fecha de entrega, con base en fórmulas pactadas contractualmente. En algunos casos, las fórmulas utilizadas para determinar el precio de venta se expresan en dólares estadounidenses.

En el momento de la entrega de los granos, los ingresos se reconocen con base al precio determinado para cada cliente considerando el tipo de cambio de la fecha de entrega cuando corresponda. Luego de la entrega de los granos al cliente, se evalúa la calidad y el peso final, y se acuerda el precio final de la transacción, lo que resulta en ajustar los montos originales contractuales y cualquier variación del tipo de cambio hasta la fecha de liquidación.

- **Venta de campos**

Los ingresos por la venta de campos no se reconocen hasta que se cumplan las obligaciones de desempeño, que consisten en: (i) que la venta esté completa, (ii) el Grupo haya determinado que es probable que el comprador pague, (iii) los ingresos pueden medirse con fiabilidad, y (iv) el Grupo ha transferido todos los riesgos y beneficios al comprador y no tiene una participación continua. Por lo general, esto coincide con el primer pago inicial por parte del comprador, momento en que se completa la transferencia de posesión, de acuerdo con los términos contractuales. El resultado por venta de campos se presenta en el estado de resultados y otros resultados integrales como "Resultado por venta de campos" neto del costo correspondiente.

- **Venta de ganado**

Los ingresos por la venta de ganado se reconocen cuando se cumplen las obligaciones de desempeño, que consisten en transferir los riesgos materiales y los beneficios de la propiedad del ganado al comprador, generalmente cuando el ganado se entrega al comprador en el lugar especificado, de conformidad con las condiciones de venta pactadas.

En cuanto a la venta de ganado, la operación del Grupo consiste básicamente en la producción y venta de terneros después del destete (este proceso se denomina crianza). Sin embargo, algunos animales que resultan infértiles pueden venderse a empacadores de carne para sacrificarlos. En las operaciones de Paraguay, el proyecto consiste en el engorde y venta de estos animales para sacrificio. La fijación de precios para la venta de ganado se basa en el precio de mercado de la arroba de ganado cebado en el mercado respectivo (el precio de la arroba se verifica en la fecha de la transacción), el peso del animal, más la prima relacionada con la categoría. Las operaciones de venta de ganado en Brasil y Paraguay, a su vez, consideran el precio de la arroba de ganado cebado o novilla/vaca a la fecha de venta en el respectivo mercado, aplicado al rendimiento.

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

---

## *Actividades del negocio de propiedades urbanas e inversiones*

- Alquileres y servicios - Centros comerciales

Los ingresos provenientes de las actividades desarrolladas en los centros comerciales del Grupo incluyen principalmente ingresos por alquileres de locales comerciales bajo la forma de arrendamientos operativos, derechos de admisión, comisiones e ingresos por diferentes servicios brindados a los locatarios del Grupo.

El Grupo ha determinado que, en todos los arrendamientos operativos, el plazo de arrendamiento a efectos contables es el mismo que el plazo del contrato. El Grupo concluyó que a pesar de que los arrendamientos pueden ser cancelados, en virtud de lo establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1.221, los inquilinos incurrirían en importantes “penalizaciones económicas” y otras desventajas si se rescindieran los contratos de arrendamiento antes de su vencimiento. El Grupo considera que estas desventajas son de una magnitud tal que la continuidad de los contratos de arrendamiento por parte de los inquilinos está razonablemente asegurada al inicio de la locación. El Grupo llega a esta conclusión teniendo en cuenta factores como: (i) la ubicación geográfica estratégica de las propiedades de inversión del Grupo; (ii) las características de los inquilinos (en su mayoría cadenas minoristas reconocidas local e internacionalmente); (iii) la disponibilidad limitada de espacios similares en zonas en donde el Grupo posee sus propiedades de inversión; (iv) la imagen de la marca de los inquilinos y otras consideraciones competitivas; (v) los gastos significativos incurridos por los inquilinos para renovar, mantener y mejorar los espacios alquilados para adaptarlos a su propia imagen; y (vi) que la mayoría de los inquilinos del Grupo sólo tienen locales en centros comerciales con algunos o ningún local a la calle. Ver detalle de arrendamientos de centros comerciales en la Nota 24.

Los locatarios de los centros comerciales deben generalmente abonar un alquiler que consiste en el mayor de: (i) un alquiler básico mensual (el “Alquiler Básico”) y (ii) un porcentaje específico de las ventas brutas mensuales del locatario (el “Alquiler Complementario”) que generalmente oscila entre el 2% y el 12% de las ventas brutas de los locatarios. Además, conforme a los contratos celebrados para la mayoría de las locaciones, el Alquiler Básico se incrementa habitualmente en dicho momento por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la República Argentina.

Por otra parte, algunos contratos de locación contienen cláusulas que establecen montos de alquileres variables en base a volúmenes específicos de ventas u otro tipo de índices.

Los ingresos por alquileres de locales y otros espacios en centros comerciales bajo arrendamientos operativos con incrementos de alquiler programados, los derechos de admisión y las comisiones por actuar como agente inmobiliario se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados en forma lineal durante el plazo de dichos arrendamientos. Todos los incentivos otorgados por el Grupo a los locatarios, en caso de existir, son reconocidos como una reducción del ingreso por alquiler en forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Los alquileres contingentes, es decir los arrendamientos cuyos precios no son fijados y no pueden determinarse al comienzo de los mismos, se reconocen como ingresos en los períodos en los que se conocen y pueden determinarse. Los incrementos en los precios de los alquileres se contabilizan cuando los mismos han sido acordados con los inquilinos.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas de los centros comerciales del Grupo se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento de los centros comerciales. La determinación de la necesidad o conveniencia de cualquier gasto común de expensas corresponde al locador. El Grupo asume el pago original de dichos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. El Grupo considera que actúa como principal en estos casos.

Los ingresos por estos conceptos se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

En virtud de los contratos de locación celebrados, los locatarios también se obligan a participar de los fondos de promociones colectivas (“FPC”) destinados a la publicidad y promoción de los centros comerciales del Grupo. Esta participación generalmente equivale a un porcentaje calculado sobre los precios de locación devengados mensualmente.

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

---

Los ingresos por estos conceptos también se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos de publicidad y promoción. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

Por otra parte, los ingresos de los centros comerciales también incluyen ingresos por servicios de administración y otros servicios, tales como los espacios para estacionamiento. Dichos ingresos se reconocen en el resultado del ejercicio cuando los servicios son prestados.

- Alquileres y servicios - Oficinas y otras propiedades para alquiler

Los ingresos por oficinas y otras propiedades para alquileres incluyen principalmente ingresos por alquileres de oficinas bajo la forma de arrendamientos operativos, ingresos por servicios y recuperos de gastos obtenidos de inquilinos.

Los ingresos por alquileres de oficinas y otras propiedades alquiladas bajo arrendamientos operativos son reconocidos en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados bajo el método de la línea recta durante el plazo de dichos arrendamientos. Cuando se otorgan incentivos, estos se contabilizan como parte de la contraprestación por el uso de la propiedad, y por lo tanto, se reconocen bajo el método de la línea recta.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas de los edificios y otras propiedades en alquiler del Grupo se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento de los edificios y propiedades en alquiler. El Grupo ejerce la función de administración de las propiedades bajo alquiler. El Grupo asume el pago original de estos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. El Grupo considera que actúa como principal en estos casos. Los ingresos por estos conceptos se reconocen cuando los servicios son prestados y se incluyen dentro de los ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

- Ingresos por servicios de comunicación y venta de equipos de comunicación

Los ingresos derivados del uso de las redes de comunicación del Grupo, incluyendo los servicios celulares, servicios de Internet, llamadas internacionales, llamadas locales fijos, las tarifas de interconexión, servicios de roaming y servicios de televisión, son reconocidos cuando se presta el servicio, en proporción al grado de realización de la transacción y cuando se han cumplido todos los demás criterios para el reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por la venta de tarjetas de llamadas a celulares se reconocen inicialmente como ingresos diferidos y se reconocen como ingresos de acuerdo al uso de las mismas o a su vencimiento, lo que ocurra primero.

Una transacción de venta de un equipo a un usuario final generalmente implica también una transacción de venta de servicios. Por lo general, este tipo de venta se ejecuta sin la obligación contractual del cliente para consumir servicios de telefonía por una cantidad mínima durante un período predefinido. Como resultado, el Grupo registra la venta separada de las obligaciones de desempeño de entrega del equipo y reconoce el ingreso de acuerdo con el valor de la transacción al momento de entrega del equipo al cliente. Los ingresos por los servicios de telefonía se reconocen a lo largo del tiempo y se registran cuando los mismos son provistos. Cuando el cliente está obligado a consumir los servicios en una cantidad mínima por un período predefinido, el contrato se caracteriza por ser una transacción de múltiples elementos y, por tanto, los ingresos por la venta de equipos se registran por un importe que no debe superar el valor razonable, y se reconocen al producirse la entrega al cliente y cuando se cumplen los criterios para su reconocimiento. El Grupo determina el valor razonable de los elementos individuales, en función del precio al cual el producto final se suele vender en forma independiente, después de considerar los descuentos correspondientes.

Los ingresos provenientes de acuerdos a largo plazo se reconocen en función del valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados según las tasas de interés de mercado vigentes en oportunidad de la transacción. La diferencia entre el crédito original y su valor presente se contabiliza como intereses ganados durante el plazo del crédito.

Los ingresos por servicios de comunicación y venta de equipos de comunicación han sido reconocidos en operaciones discontinuadas (ver Nota 35).

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

---

- Actividades de ventas y desarrollos

Los ingresos por ventas y desarrollos de propiedades inmuebles incluyen principalmente los resultados de venta de propiedades para la venta. Los resultados por las ventas de propiedades son contabilizados cuando el control ha sido transferido al comprador. Esto sucede normalmente cuando se firman las escrituras de compraventa y la transacción es incondicional (excepto cuando se espera que el pago o la terminación ocurra significativamente después de dicho intercambio). En el caso de ventas condicionales, las ventas se registran cuando se cumplen estas condiciones.

El Grupo también realiza generalmente operaciones de permuta en donde intercambia, con terceros desarrolladores, parcelas de tierra para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas a cambio de futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir. En ocasiones, el Grupo también recibe efectivo como parte de la transacción. El título de propiedad de las parcelas de tierra permutadas, junto con los riesgos y beneficios de las mismas es transferido al desarrollador al momento de la venta. El Grupo generalmente le exige al desarrollador que contrate seguros de caución o hipoteque la parcela a favor del Grupo como garantía de cumplimiento. Si el desarrollador no cumple con sus obligaciones, el Grupo ejecuta la hipoteca o los seguros de caución, junto con una penalidad en efectivo.

El Grupo determina que sus permutas tienen sustancia comercial y que las condiciones para la contabilización de los ingresos por la transferencia de las parcelas o terrenos se cumplen al momento en que se lleva a cabo la operación de permuta. Los ingresos se contabilizan al valor razonable de los bienes entregados, ajustados de corresponder por el monto en efectivo recibido. A cambio de las parcelas o terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir en las parcelas o terrenos permutados. Este derecho se reconoce inicialmente a su costo (siendo este el valor razonable del terreno cedido) como un activo intangible en el estado de situación financiera denominado "Derechos a recibir unidades ("Permutas)". Dicho activo intangible no es ajustado en ejercicios posteriores excepto se produzca una desvalorización del mismo.

El Grupo puede vender las unidades residenciales a terceros compradores una vez que las mismas están terminadas y han sido transferidas por el desarrollador. Bajo estas circunstancias, los ingresos de estas operaciones son reconocidos cuando el control ha sido efectivamente transferido al comprador. Esto normalmente sucede cuando se celebra la escritura traslativa de dominio.

Sin embargo, el Grupo puede comenzar a comercializar las unidades residenciales durante el período de construcción o aún antes de haber comenzado el mismo. En estos casos, los compradores generalmente entregan un pago inicial al Grupo, siendo el monto restante cancelado al momento de la transferencia efectiva de la unidad vendida al comprador. En estos casos, los resultados por estas ventas no son contabilizados hasta que las unidades no hayan sido terminadas y la transacción esté legalmente cerrada, es decir, cuando las unidades hayan sido transferidas a los compradores y las escrituras traslativas de dominio hayan sido firmadas. Ello es así porque en el caso de que el desarrollador no termine las unidades residenciales, y por consiguiente, no sean entregadas al comprador, el Grupo estará obligado contractualmente a devolver al comprador cualquier pago inicial recibido más una multa. El Grupo puede luego iniciar acciones legales contra el desarrollador por no cumplir con sus obligaciones en virtud del acuerdo. El Grupo considera que el riesgo más significativo asociado con el activo que el Grupo posee (es decir, el derecho a recibir las unidades) es el incumplimiento de las obligaciones del desarrollador (es decir, completar la construcción de las unidades) que no ha sido transferido a los compradores al recibir el pago inicial.

- Ingresos por actividad hotelera

Los ingresos por actividad hotelera incluyen principalmente los servicios de habitación, gastronomía y otros servicios. Los ingresos provenientes de la venta de productos se contabilizan cuando el producto es entregado y los riesgos y beneficios significativos de la propiedad son transferidos al comprador. Los ingresos provenientes de la venta de servicios se contabilizan cuando se presta el servicio.

Los ingresos por las ventas de supermercado han sido reconocidos en operaciones discontinuadas (ver Nota 35).

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

---

## **2.24 Costo de ventas**

### Costo de venta del negocio de propiedades urbanas e inversiones:

El costo de venta incluye el costo de venta de operación y gestión de centros comerciales mantenidos por el Grupo como parte de las inversiones inmobiliarias.

### Costo de ventas del negocio agropecuario:

La línea "Costo de ventas y servicios agropecuarios" dentro de los costos del Grupo en el estado de resultados representa el costo de las ventas de los productos agrícolas incluidos en inventarios, valuados al costo o al valor neto de realización, según corresponda, o de los activos biológicos valuados a valor razonable menos costos de venta.

Ver Notas 2.11 y 26 a los presentes estados financieros para más información sobre Costos.

### Costo de ventas incluido en operaciones discontinuas:

El costo de ventas del Grupo en lo que respecta al suministro de servicios de comunicación incluye principalmente los costos de compra de los equipos, salarios y gastos relacionados, costos de los servicios, regalías, derechos de licencia en curso, las interconexiones y los gastos de roaming, los costos de arrendamiento torre celular, depreciación y gastos de amortización y los gastos de mantenimiento, directamente relacionados con los servicios prestados.

## **2.25 Costo de préstamos y capitalización**

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos para los cuales se requiere de un período prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso o venta. Los costos por préstamos generales son capitalizados de acuerdo a la tasa promedio de endeudamiento del Grupo. Las diferencias de cambio por los préstamos en moneda extranjera son capitalizadas si son considerados un ajuste a los costos por interés. Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen como gastos en el período en el que se incurren.

## **2.26 Capital social**

El capital social se presenta como parte del patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se exponen en el patrimonio como una deducción de los fondos recibidos por dicha emisión (neto de impuestos).

Cuando una compañía del Grupo compra sus propias acciones, (acciones propias en cartera), la contraprestación pagada, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles (neto de impuestos) se deduce del patrimonio hasta que las acciones sean canceladas o reemitidas. Cuando esas acciones son posteriormente reemitidas, la contraprestación recibida, neta de los costos incrementales de la operación directamente atribuibles y los efectos de impuestos, se incluye en el patrimonio.

Los instrumentos emitidos por el Grupo que serán cancelados con la entrega de una cantidad fija de sus propios instrumentos de patrimonio, a cambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero, se clasifican como parte del patrimonio.

## **2.27 Comparabilidad de la información**

Los saldos al 30 de junio de 2022 y 2021 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 ejercicio.

Adicionalmente, el Grupo ha redefinido los segmentos operativos (ver Nota 6 a los presentes estados financieros) y se ha optado por mostrar los costos de producción de activos biológicos en Nota 14.

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

## 3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia utilice criterios o estimaciones subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o las estimaciones involucradas en su aplicación y el impacto en los estados financieros consolidados. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

| Estimación  | Presupuestos Principales  | Implicancias potenciales   | Referencias principales   |
|---|---|--|---|
| Monto recuperable de las unidades de generación de efectivo (aún aquellas que incluyen valor llave), de asociadas y activos.                | La tasa de descuento y el ingreso promedio por usuario –en relación con unidades de generación de efectivo.<br>La tasa de descuento y la tasa de crecimiento esperada después de impuestos – en relación con asociadas.<br>Los flujos de efectivo se determinan en función de experiencias pasadas con el activo o con activos similares y de conformidad con el mejor supuesto de hecho del Grupo en relación con las condiciones económicas que se espera que prevalezcan.<br>Continuidad del negocio de las unidades de generación de efectivo.<br>Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable, neto de costos de realización o valor de uso, de los activos (incluyen bienes inmuebles). | Si alguno de los supuestos utilizados resultara inexacto, esto podría generar diferencias en los valores recuperables de las UGE.  | Nota 8 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos<br>Nota 10 – Propiedades, planta y equipo<br>Nota 12 – Activos intangibles |
| Existencia de control, control conjunto o influencia significativa  | Juicio en relación con la determinación de que el Grupo detente una participación en las acciones de las participadas (considerando la existencia e influencia de derechos de voto potenciales significativos), su derecho de designar miembros del órgano ejecutivo de estas compañías (normalmente, el Directorio) en función de los estatutos de estas participadas, la composición y los derechos de otros accionistas de estas participadas y su capacidad para sentar políticas operativas y financieras para las participadas o para participar en el establecimiento de dicha política.   | Tratamiento contable de las inversiones como subsidiarias (consolidación) o asociadas (método patrimonial proporcional)  | Nota 2.3 – Alcance de consolidación   |
| Vida útil estimada de los activos intangibles y propiedades, planta y equipo  | Estimación de la vida útil de los activos en base a las condiciones de los mismos.  | Reconocimiento de depreciación acelerada o desacelerada en comparación con los resultados reales eventuales.   | Nota 10 – Propiedades, planta y equipo<br>Nota 12 – Activos intangibles   |
| Medición del valor razonable de las propiedades de inversión  | Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable. Ver Nota 9.   | Valuación incorrecta de los valores de las propiedades de inversión  | Nota 9 – Propiedades de inversión   |
| Impuesto a las ganancias  | El Grupo estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal.<br>Adicionalmente, el Grupo evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.   | Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, el Grupo estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos. | Nota 23 – Impuestos   |
| Previsión para deudores incobrables   | Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes del Grupo. Desvalorización basada en pérdidas esperadas más incobrables específicos.   | Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la previsión de incobrables   | Nota 17 – Créditos por ventas y otros créditos  |
| Instrumentos financieros de nivel 2 y 3   | El Grupo utiliza distintos supuestos entre los que se destacan: <ul style="list-style-type: none"> <li>Ingresos proyectados descontados por tasa de descuento.</li> <li>Valores determinados en función de las acciones en los fondos de capital sobre la base de sus estados financieros, que se basan en el valor razonable o en evaluaciones de sus inversiones.</li> <li>Múltiplo comparable de mercado (ratio EV/GMV)</li> <li>Precio del subyacente (Precio de mercado) y volatilidad de la acción (histórica) y tasa de interés de mercado (Curva Libor).</li> </ul>   | Incorrecto reconocimiento de cargo a resultados  | Nota 16 – Instrumentos financieros por categoría  |
| Estimación de probabilidad de pasivos contingentes.   | Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra el Grupo, en función del dictamen de sus asesores jurídicos.  | Cargo / recupero de provisiones en relación con un reclamo.  | Nota 21 - Provisiones   |
| Consideraciones cualitativas para determinar si la sustitución del instrumento de deuda implica o no términos significativamente diferentes | Las características de los instrumentos de deuda intercambiados, y los parámetros económicos representados en ellos: promedio de vida útil de los pasivos intercambiados; alcance de los efectos de los términos de la deuda (índice, moneda, interés variable) sobre los flujos de efectivo de los instrumentos.   | Clasificación de un instrumento de deuda que no refleje el cambio.   | Nota 16 – Instrumentos financieros por categoría (Pasivos financieros)  |
| Activos biológicos  | Los supuestos principales utilizados en la valuación son: rindes, costos productivos, gastos comerciales, precios futuros de venta, tasas de descuento  | Incorrecto reconocimiento/valuación de los activos biológicos. Ver sensibilidades realizadas sobre estos parámetros en Nota 14.  | Nota 14 – Activos biológicos  |

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

---

## **4. Adquisiciones y disposiciones**

### **Negocio agropecuario**

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

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

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

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

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

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

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

En marzo de 2023, BrasilAgro celebró dos contratos de venta del saldo remanente de 5.517 hectáreas (4.011 hectáreas productivas) de su establecimiento Araucaria, ubicado en el municipio de Mineiros, Estado de Goiás, Brasil. La primera transacción se realizó el 28 de marzo de 2023 vendiéndose 5.185 hectáreas (3.796 hectáreas productivas) a un valor de 790 sacas de soja por hectárea productiva, equivalentes a BRL 409,3 a la fecha de la transacción. Los montos se pagarán en 7 cuotas, la primera el 30 de julio de 2023 y la segunda cuota el 16 de agosto de 2023 y las demás están previstas para el 1 de marzo de cada año hasta el 2028. La transferencia de dominio se realizó el 15 de junio de 2023.

La segunda transacción se realizó el 29 de marzo de 2023, en la que se vendieron 332 hectáreas (215 hectáreas útiles) por un valor de 297 sacas de soja por hectárea productiva, equivalentes a BRL 8,5 a la fecha de la transacción. Los montos se pagarán en 5 cuotas, la primera se cobró el 14 de abril de 2023 y las demás están previstas para el 30 de marzo de cada año hasta el 2027. La propiedad fue transferida el 31 de mayo de 2023.

#### **Venta de fracción de campo Jatoba VII**

El 29 de junio de 2023, BrasilAgro concretó la venta de 4.408 hectáreas (3.202 hectáreas productivas) del campo “Jatobá VII”, localizado en el municipio de Jaborandi – Bahia. El valor de venta fue de BRL 121,6 millones (equivalentes a 952.815 sacas de soja). Los pagos se realizarán en BRL y en 7 cuotas anuales, realizándose el pago de la primera cuota al momento de la firma del contrato. Las demás cuotas están previstas para el 31 de julio de cada año hasta 2029.

#### **Compra de Campo - Los Sauces**

El 30 de Junio de 2023 Cresud firmó la escritura por la adquisición del establecimiento “Los Sauces” de 1.250 hectáreas (1.200 hectáreas productivas agrícolas) ubicado en el departamento de Conhelo, provincia de La Pampa. El precio de compra fue de USD 4.5 millones. A la fecha de los presentes estados financieros queda pendiente un saldo a pagar de USD 2.7 millones que se cancelaran 3 cuotas, la primera por 1.3 millones pagadera el 30 de abril de 2024, la segunda por USD 0.7 millones el 20 de diciembre de 2024 y la tercera USD 0.7 millones el 20 de diciembre de 2025.

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

---

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

### **Venta pisos Catalinas**

El 17 de agosto de 2022 se vendió y transfirió un piso (2º) de la torre “261 Della Paolera” ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie locativa total de aproximadamente 1.184 metros cuadrados y 8 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de USD 12,6 millones, los cuales fueron abonados en su totalidad.

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

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

### **Permuta Córdoba**

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

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

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

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

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

### **Compra de inmueble Paseo Colón**

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

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

### **Compra de acciones de Rundell Global Ltd**

El 11 de abril de 2023 Tyrus S.A. compró 573.442 acciones preferidas serie A de Rundell Global Ltd a un total de USD 2,8 millones, lo que representa una tenencia del 9,22% del capital accionario.

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

---

## **Adquisición terreno Mendoza Bandera de los Andes 3027**

El 12 de junio de 2023 se recibió la posesión del terreno que había sido oportunamente vendido a TROMEN S.A. en la Provincia de Mendoza y que posteriormente fue recomprado en subasta judicial que tuvo lugar el 28 de junio de 2021, el mismo es considerado reserva de tierra. El precio de ARS 30 millones fue compensado con el crédito reclamado judicialmente a TROMEN S.A..

## **Compra acciones de We Are Appa**

Con fecha 22 de junio de 2023 IRSA compró acciones de We Are Appa, equivalentes al 5,04% del capital social. La operación se pactó en USD 115.000, equivalente a ARS 55,3 millones. Como consecuencia de dicha operación, la tenencia de IRSA en We Are Appa se incrementó al 98,67% del capital social.

## **Permuta Conil**

El 27 de junio de 2023 se firmó el cierre de permuta con FIDEICOMISO ESQUINA GÜEMES, con lo cual se recibieron 2 locales, 2 departamentos y 4 cocheras del inmueble ubicado en Avenida General Güemes 898, Partido de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires, los cuales se clasificaron dentro del rubro "Propiedades para la venta". Adicionalmente, se escrituró distracto parcial de contrato de permuta con el que se reincorpora la parcela de terreno inicialmente cedida, como "Reserva de Tierra".

## **Permuta Espacio Aéreo Coto Torre 2**

El 30 de junio de 2023, dando cumplimiento al compromiso de permuta celebrado en junio 2016 con ABASTO TWINS S.A., se firmó la cesión de una unidad funcional de cochera y el derecho aéreo de la Torre 2 del Coto Abasto por un precio de USD 3 millones. Se recibieron USD 15.250 en efectivo y adicionalmente, como contraprestación no dineraria, la obligación de recibir al menos 29 unidades funcionales integrantes de la futura torre, que representen el equivalente al 20% de los metros cuadrados propios de los planos aprobados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, para la construcción de la torre, con un mínimo asegurado de 1.639 metros cuadrados.

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

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera, el riesgo de tasa de interés, riesgo de indexación por cláusulas específicas y otros riesgos de precio), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo de capital. Dentro del Grupo, se ejercen funciones de gestión de riesgo con respecto a los riesgos financieros que surgen de instrumentos financieros a los que el Grupo está expuesto durante un período o a una fecha determinada.

Las políticas generales de gestión de riesgo del Grupo procuran tanto minimizar potenciales efectos adversos sobre la performance financiera del Grupo como administrar y controlar los riesgos financieros de manera efectiva. El Grupo utiliza instrumentos financieros para la cobertura de exposición a ciertos riesgos cuando lo considera apropiado, conforme a sus políticas internas de administración de riesgos, tal como se explica más adelante.

Dada la diversidad en las características de los negocios llevados a cabo bajo sus Negocios, el Grupo ha descentralizado las políticas de administración de riesgos según dos líneas de negocios importantes: (i) negocio agropecuario y (ii) negocio de propiedades urbanas e inversiones, con el objetivo de identificar y analizar adecuadamente los distintos tipos de riesgos a los que se enfrenta cada una de las subsidiarias.

Los principales instrumentos financieros del negocio agropecuario y del negocio de propiedades urbanas e inversiones comprenden efectivo y equivalentes de efectivo, créditos, deudas, activos y pasivos que devengan interés, otros pasivos financieros, otras inversiones e instrumentos financieros derivados. El Grupo maneja su exposición a los riesgos financieros clave de conformidad con su política de administración de riesgos.

El marco establecido para la gestión de los riesgos incluye políticas, procedimientos, límites y clases permitidas de instrumentos financieros derivados. El Grupo ha designado un Comité de Riesgo compuesto por el CEO, el CFO, el gerente de compliance y determinados directores, que examina y supervisa el cumplimiento de esas políticas, procedimientos y límites, teniendo como responsabilidad la identificación y gestión del riesgo en todo el Grupo.

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

---

Esta sección ofrece una descripción de los principales riesgos e incertidumbres que podrían tener un efecto adverso significativo en la estrategia del Grupo, su desempeño, los resultados de sus operaciones y su situación financiera. Los riesgos e incertidumbres enumerados a continuación, no se presentan siguiendo un particular orden de importancia relativa o probabilidad de ocurrencia.

El análisis de sensibilidad solo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo. El impacto real sobre los instrumentos financieros del Grupo podría variar significativamente con respecto al impacto que se muestra en el análisis de sensibilidad.

## **Administración del riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los precios de mercado, el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. Los riesgos de mercado del Grupo surgen de posiciones abiertas en moneda extranjera, activos y pasivos que devengan interés, riesgos de precio de commodities y riesgos de precio de acciones, en la medida en que están expuestos a movimientos generales y específicos del mercado. El Grupo establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

## ***Riesgo de moneda extranjera e instrumentos financieros derivados asociados***

El Grupo publica sus estados financieros consolidados en pesos argentinos pero realiza operaciones y cuenta con posiciones en otras monedas. Como consecuencia, el Grupo está expuesto al riesgo de moneda extranjera a través de fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales afectan el valor de las posiciones en moneda extranjera del Grupo. El riesgo de moneda extranjera aparece cuando operaciones comerciales futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad y de sus subsidiarias.

Las actividades del Grupo se desarrollan de la siguiente manera:

- 1) **Negocio Agropecuario:** Las actividades comerciales, y/o agroindustriales de las subsidiarias del Grupo que se desarrollan en Argentina, tienen como moneda funcional el peso argentino. Las actividades agropecuarias de las subsidiarias del Grupo que se desarrollan en Brasil y Bolivia tienen como monedas funcionales las respectivas monedas locales.
- 2) **Negocio de propiedades urbanas e inversiones:** Las actividades inmobiliarias, comerciales y/o financieras de las subsidiarias del Grupo tienen como moneda funcional el peso argentino. Una parte importante de la actividad de estas subsidiarias se realiza en dicha moneda, por lo que no se expone al Grupo al riesgo de moneda extranjera. Otras subsidiarias del Grupo tienen otras monedas funcionales, principalmente el dólar estadounidense. En el curso habitual de los negocios, el Grupo, a través de sus subsidiarias, puede operar en monedas distintas de las monedas funcionales de las subsidiarias, siendo el más representativo el dólar estadounidense.

Una parte importante de la actividad de estas subsidiarias se realiza en dichas monedas locales, por lo que no se expone al Grupo al riesgo de moneda extranjera. La exposición financiera neta a las monedas extranjeras se administra caso por caso, utilizando diferentes instrumentos derivados y/o préstamos en moneda extranjera, u otros mecanismos que la Gerencia considere adecuado en base a las circunstancias.

Los instrumentos financieros son considerados sensibles a los tipos de cambio sólo cuando no están nominados en la moneda funcional de la entidad que los mantiene. A continuación se detallan los valores netos contables de los instrumentos financieros expresados en USD, discriminados por las monedas funcionales de la entidad que los mantiene, para cada negocio, para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022. Los importes se presentan en pesos argentinos, la moneda de presentación del Grupo:

## **Negocio agropecuario**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos del Grupo nominados en moneda extranjera equivale a la suma de ARS 78.376 y ARS 73.866, respectivamente. El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados antes de impuestos en los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022 de ARS 7.738 (pérdida) y ARS 7.387 (pérdida), respectivamente. Una depreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera respecto de las monedas funcionales tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales.

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

---

Por otra parte, el Grupo también utiliza instrumentos derivados, como contratos de futuro de tipo de cambio, como una herramienta para administrar la exposición al riesgo de moneda extranjera. Al 30 de junio de 2023 el Grupo tiene contratos de futuro de tipo de cambio pendientes por ARS 1.773 (activo) y ARS 120 (pasivo). Al 30 de junio de 2022 el Grupo tiene contratos de futuro de tipo de cambio pendientes por ARS 569 (activo) y ARS 300 (pasivo).

### Negocio propiedades urbanas e inversiones

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos del Grupo nominados en moneda extranjera equivale a la suma de ARS 63.158 y ARS 96.440, respectivamente. El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados antes de impuestos en los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022 de ARS 6.316 (pérdida) y ARS 9.644 (pérdida), respectivamente. Una depreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera respecto de las monedas funcionales tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Por otra parte, el Grupo también utiliza instrumentos derivados, como contratos de futuro de tipo de cambio, como una herramienta para administrar la exposición al riesgo de moneda extranjera. Al 30 de junio de 2023 tenemos futuros de posición pasiva por ARS 6 millones, en cambio, al 30 de junio 2022 no existían contratos de futuro de tipo de cambio abiertos.

### ***Riesgo de tasa de interés***

El Grupo está expuesto a riesgo de tasa de interés respecto de las inversiones en instrumentos de deuda, préstamos a corto y largo plazo e instrumentos financieros derivados.

El objetivo primario de las actividades de inversión del Grupo es preservar el capital al mismo tiempo que se maximiza el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Para lograr este objetivo se diversifica la cartera de conformidad con límites previamente establecidos. El Grupo mantiene una cartera de equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo integrada por una gran variedad de títulos, incluidos títulos públicos y privados y fondos comunes de inversión.

El riesgo de tasa de interés del Grupo principalmente surge de los préstamos a largo plazo (Nota 22). Los préstamos emitidos a tasa variable exponen al Grupo al riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados. Los préstamos emitidos a tasa fija exponen al Grupo al riesgo de que los valores razonables de los mismos sean distintos a los esperados.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el 88,4% y 93,8% de los préstamos financieros a largo plazo tienen tasa de interés fija por lo que el Grupo no está expuesto de manera significativa a los riesgos de fluctuaciones de la tasa de interés.

El Grupo administra este riesgo manteniendo una adecuada combinación de pasivos que generan intereses a tasa fija y variable. Estas actividades se monitorean regularmente para confirmar que el Grupo no está expuesto a movimientos de tasa de interés que podrían afectar negativamente su habilidad para cumplir con sus obligaciones financieras y las restricciones de los diferentes contratos de préstamo vigentes.

El Grupo administra su exposición al riesgo de flujo de efectivo por movimientos en la tasa de interés mediante varios instrumentos de cobertura, incluyendo, pero no limitándose a swaps de tasa, dependiendo de cada caso particular. Por ejemplo, los swaps de tasa de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos de tasa variable a tasa fija o viceversa.

La política de gestión del riesgo de tasa de interés está aprobada por la Gerencia del Grupo. El Grupo analiza la exposición a la tasa de interés en forma dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, la renovación de las posiciones existentes y otras fuentes de financiación alternativas. En base a estos escenarios, se calcula el impacto sobre los resultados que podría generar un cambio en la tasa de interés. Los escenarios se efectúan sólo para las deudas más significativas del Grupo. Las deudas comerciales normalmente no devengan interés y tienen fecha de cancelación dentro del plazo de un año. La simulación se realiza periódicamente para verificar que la pérdida potencial máxima esté dentro de los límites previamente establecidos.

En la Nota 22 se desglosan los préstamos a tasa de interés fija y tasa variable del Grupo por moneda de emisión y moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022.

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

---

## Negocio agropecuario

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, un aumento en términos reales del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio disminuiría la ganancia antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 en ARS 280,9 y ARS 179,9, respectivamente. Una disminución en términos reales del 1% en la tasa de interés variable tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales.

## Negocio propiedades urbanas e inversiones

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, un aumento en términos reales del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio generaría una pérdida neta antes de impuestos del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 y 2022 en ARS 23,4 y ARS 9,1, respectivamente. Una disminución en términos reales de un punto porcentual en la tasa de interés variable tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales.

## ***Riesgo de precio de commodities e instrumentos financieros derivados asociados***

La actividad agropecuaria del Grupo implica que el mismo esté expuesto a riesgos financieros específicos en relación con las variaciones en el precio de commodities. Históricamente, los precios de los commodities han sido cíclicos y reflejan las condiciones económicas generales y los cambios en las capacidades dentro de cada industria, lo que afecta la rentabilidad de las entidades dedicadas a la industria agropecuaria.

Por lo general, el Grupo usa instrumentos derivados para la cobertura de riesgos que surgen de sus operaciones en el negocio agropecuario. Se utilizan diferentes instrumentos derivados basados en commodities para administrar la exposición a la volatilidad de los precios provenientes de las actividades integradas de producción de granos. Dichos instrumentos consisten principalmente en contratos a término sobre cosechas, contratos de futuros y contratos de opción de compra y venta. Las posiciones de los contratos están calculadas para asegurar que el Grupo recibirá un precio mínimo definido por ciertas cantidades de su producción. El Grupo combina contratos futuros con opciones sólo como medio para reducir la exposición a la disminución de los precios de commodities, ya que ser productor implica que el precio es incierto hasta el momento en que los productos son cosechados y vendidos. El Grupo maneja precios mínimos y máximos para cada commodity y el objetivo es elegir el mejor precio de contado para vender.

El Grupo generalmente hace una cobertura de hasta el 94% de su producción de granos. La cobertura consiste en entrar en contratos de futuros de compra y/o venta o tomar posiciones sobre opciones que aseguren un precio de venta fijo. En el pasado, el Grupo no ha mantenido una posición corta mayor que sus inventarios de granos, ni es su intención hacerlo. Por otro lado, tampoco es la intención del Grupo estar expuesto en una posición larga de derivados que supere su producción real.

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

Las siguientes tablas muestran las posiciones pendientes por clase de contrato de derivados al 30 de junio de 2023 y 2022:

| Clase de contrato de derivados | 30.06.2023       |                             |                             |   |
|--------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
|                                | Toneladas        | Primas pagadas o (cobradas) | Derivados a valor razonable | Resultado por valuación a valor razonable al cierre del ejercicio |
| <b>Futuros:</b>                |                  |                             |                             |   |
| <b>Venta</b>                   |                  |                             |                             |   |
| Maíz                           | 204.724          | -                           | (48)                        | 2.182   |
| Soja                           | 229.585          | -                           | 567                         | (367)   |
| Trigo                          | 35.900           | -                           | -                           | 236   |
| Ganado                         | -                | -                           | -                           | 102   |
| Algodón                        | 703.948          | -                           | (133)                       | (38)  |
| Etanol                         | 159              | -                           | (40)                        | 554   |
| Caña                           | 1.487.190        | -                           | 124                         | -   |
| <b>Compra</b>                  |                  |                             |                             |   |
| Maíz                           | 800              | -                           | -                           | (4)   |
| Soja                           | 3.460            | -                           | -                           | 24  |
| Trigo                          | 700              | -                           | -                           | (2)   |
| <b>Opciones:</b>               |                  |                             |                             |   |
| <b>Put de venta</b>            |                  |                             |                             |   |
| Maíz                           | 22.600           | 7                           | -                           | -   |
| Soja                           | 834              | 178                         | 205                         | -   |
| Trigo                          | -                | 92                          | -                           | -   |
| <b>Put de compra</b>           |                  |                             |                             |   |
| Maíz                           | 3.213            | (53)                        | 50                          | -   |
| Soja                           | 5.300            | (183)                       | 10                          | (15)  |
| Trigo                          | 4.800            | (106)                       | 24                          | 24  |
| <b>Call de venta</b>           |                  |                             |                             |   |
| Maíz                           | 5.100            | 66                          | -                           | -   |
| Soja                           | 18.100           | 216                         | -                           | -   |
| Trigo                          | 9.200            | 112                         | -                           | -   |
| <b>Call de compra</b>          |                  |                             |                             |   |
| Maíz                           | -                | (85)                        | -                           | 72  |
| Soja                           | 8.700            | (174)                       | -                           | 273   |
| Etanol                         | 159              | -                           | 12                          | -   |
| Trigo                          | -                | (61)                        | -                           | -   |
| Algodón                        | -                | -                           | -                           | -   |
| <b>Total</b>                   | <b>2.744.472</b> | <b>9</b>                    | <b>771</b>                  | <b>3.041</b>  |

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

| Clase de contrato de derivados | 30.06.2022       |                             |                             |   |
|--------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
|                                | Toneladas        | Primas pagadas o (cobradas) | Derivados a valor razonable | Resultado por valuación a valor razonable al cierre del ejercicio |
| <b>Futuros:</b>                |                  |                             |                             |   |
| <b>Venta</b>                   |                  |                             |                             |   |
| Maíz                           | 240.112          | -                           | 22                          | (200)   |
| Soja                           | 389.204          | -                           | 629                         | (1.976)   |
| Trigo                          | 34.500           | -                           | (30)                        | 278   |
| Ganado                         | 27.720           | -                           | -                           | 16  |
| Algodón                        | 2.000.000        | -                           | 34                          | -   |
| Etanol                         | 16.380           | -                           | (218)                       | (13)  |
| <b>Compra</b>                  |                  |                             |                             |   |
| Maíz                           | 21.500           | -                           | -                           | (179)   |
| Soja                           | 895              | -                           | -                           | (6)   |
| Trigo                          | 700              | -                           | -                           | (2)   |
| <b>Opciones:</b>               |                  |                             |                             |   |
| <b>Put de venta</b>            |                  |                             |                             |   |
| Maíz                           | 21.779           | 93                          | 6                           | (2)   |
| Soja                           | 36.300           | 272                         | -                           | (122)   |
| Trigo                          | 7.700            | 67                          | -                           | (28)  |
| <b>Put de compra</b>           |                  |                             |                             |   |
| Maíz                           | -                | (24)                        | -                           | -   |
| Soja                           | 5.500            | (78)                        | 15                          | 15  |
| Trigo                          | 2.600            | (24)                        | 6                           | 13  |
| <b>Call de venta</b>           |                  |                             |                             |   |
| Maíz                           | 721              | 321                         | (144)                       | -   |
| Soja                           | 252              | 1.127                       | (91)                        | 1   |
| Trigo                          | 3.400            | 26                          | -                           | (30)  |
| <b>Call de compra</b>          |                  |                             |                             |   |
| Maíz                           | 2.500            | (636)                       | -                           | -   |
| Soja                           | 20.248           | (1.278)                     | 15                          | 235   |
| Etanol                         | 14.550           | -                           | 60                          | (23)  |
| Trigo                          | 700              | (45)                        | -                           | -   |
| Algodón                        | -                | -                           | (2)                         | -   |
| <b>Total</b>                   | <b>2.847.261</b> | <b>(179)</b>                | <b>302</b>                  | <b>(2.023)</b>  |

Al 30 de junio de 2023 y 2022 no se registran márgenes por derivados.

Los valores razonables de los contratos de futuros sobre granos se calculan con referencia a los precios de mercado cotizados para intercambios de futuros.

### **Otros riesgos de precio**

El Grupo está expuesto al riesgo de precio propio de las inversiones en acciones o instrumentos financieros derivados que mantiene de compañías públicas, las cuales fueron clasificadas en el estado de situación financiera como "a valor razonable con cambios en resultados". El Grupo monitorea permanentemente la evolución de los precios de las mismas para detectar movimientos significativos.

Al 30 de junio de 2023 y 2022 el valor total de las inversiones del Grupo en acciones e instrumentos financieros derivados de compañías públicas equivale a la suma de ARS 5.046 y ARS 3.333, respectivamente.

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una disminución del 10% en los precios de las acciones y en los instrumentos financieros derivados en cartera al cierre del ejercicio generaría una pérdida neta antes de impuestos del ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023 y 2022 de ARS 505 y ARS 333, respectivamente. Un aumento del 10% en estos precios tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

### **(a) Administración de riesgo crediticio**

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan con sus obligaciones contractuales, con la consecuente pérdida financiera para el Grupo. Se han establecido límites crediticios para asegurar que el Grupo sólo realice operaciones con contrapartes aprobadas, sobre las cuales el riesgo de concentración y de pérdidas haya sido mitigado. La exposición con contrapartes se mide como la totalidad de todas las obligaciones que tiene una única entidad legal o económica con el Grupo.

El Grupo está sujeto a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias, inversiones de saldos de caja excedentes, uso de instrumentos financieros derivados y créditos pendientes de cobro. El riesgo crediticio se administra por país. Cada entidad local es responsable por administrar y analizar este riesgo.

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

---

La política del Grupo es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y otros instrumentos financieros, diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. Todas las instituciones con las que opera el Grupo son reconocidas tanto por su importancia como por su trayectoria en el mercado y poseen una alta calidad crediticia. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo en el estado de situación financiera.

## Negocio Agropecuario

El principal objetivo del Grupo al mantener instrumentos financieros derivados consiste en administrar el riesgo de moneda extranjera, de interés y de precio de los commodities. El Grupo generalmente realiza operaciones de instrumentos derivados con contrapartes con una calificación crediticia alta y, por política, limita el monto de exposición crediticia con cada contraparte. Los montos sujetos a riesgo crediticio relacionados con instrumentos derivados generalmente se limitan a los montos, si los hubiera, por los cuales las obligaciones de la contraparte exceden las obligaciones que el Grupo posee con dicha contraparte. El riesgo crediticio asociado a los instrumentos financieros derivados está representado por el valor contable de las posiciones activas de dichos instrumentos.

La política del Grupo es administrar el riesgo crediticio de los créditos por ventas y otros créditos a través de la definición de límites comerciales. Se asignan límites crediticios internos a todas las contrapartes significativas del Grupo. El Grupo hace una distinción entre los créditos a cobrar que surgen de las actividades inmobiliarias y aquéllos que surgen de las actividades agropecuarias y agroindustriales. Estos dos grupos se monitorean separadamente debido a sus características distintivas.

Los créditos por ventas de actividades agropecuarias y agroindustriales derivan principalmente de la venta de commodities, hacienda y caña de azúcar; créditos por operaciones de feedlots y productos de carne faenada; créditos por el arrendamiento de campos; créditos por la venta de campos y otros créditos provenientes de actividades secundarias. Los créditos por ventas de actividades agropecuarias y agroindustriales representan un 12,8% y 20,7% de los créditos por ventas totales del Grupo al 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente. En contraste con las actividades inmobiliarias del Grupo, los negocios agropecuarios del Grupo se canalizan a través de varias subsidiarias internacionales. El Grupo tiene subsidiarias en Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay, pero Argentina y Brasil concentran más del 88% de la producción de granos del Grupo.

Las ventas de granos de Argentina y Brasil fueron hechas a reconocidos exportadores. El Grupo realiza evaluaciones crediticias de sus clientes y generalmente no exige garantías. Aunque las ventas están altamente concentradas, el Grupo no cree que exista un riesgo significativo crediticio a la fecha de cierre de ejercicio debido a la alta calificación de estos clientes.

El Grupo concentra su producción de hacienda en Argentina, donde se vende en su totalidad al mercado interno. Los principales compradores son los frigoríficos y supermercados, y están muy dispersos. El precio de mercado de la hacienda en Argentina se fija básicamente por la oferta y demanda local. El Mercado de Liniers en Buenos Aires es un mercado de referencia en la formación de precios para el resto del mercado nacional, aplicables a ciertas categorías de hacienda. Allí se subastan diariamente animales en pie. Los precios del Mercado de Liniers se pactan por kilogramo vivo de ganado y son determinados principalmente por la oferta y la demanda local. Algunos supermercados y frigoríficos fijan sus precios por kilogramo de carne procesada. En estos casos el precio final resulta afectado por los rendimientos de procesamiento.

La producción de caña de azúcar del Grupo tiene su base en Brasil y, en menor medida, en Bolivia. Brasil concentra el 100% de la producción total de azúcar del Grupo al 30 de junio de 2023 y 2022. Actualmente, el grupo posee dos contratos de suministro de caña de azúcar. Uno de ellos con la empresa Atvos S.A. y el otro Aparecería IV con Agroserra - Agro Pecuária e Industria, en el municipio de São Raimundo das Mangabeiras. Aunque las ventas están concentradas, el Grupo no cree que exista un riesgo significativo crediticio a la fecha de cierre de ejercicio debido a la alta calificación de Atvos y Agroserra.

No se esperan pérdidas por el incumplimiento de las contrapartes en ninguna de las líneas de negocio.

La máxima exposición al riesgo crediticio del Grupo está representada por el valor contable de estos créditos en el Estado de situación financiera después de deducir la provisión por desvalorización. La exposición crediticia global del Grupo que surge de créditos por ventas está establecida en la Nota 17.

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

## Negocio de propiedades urbanas e inversiones

Los créditos por ventas relacionados con alquileres y servicios prestados por el Grupo componen una base de locatarios diversificada que representan un 98,6% y 96,6% del total de los créditos por ventas del Grupo al 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente. El Grupo tiene políticas específicas para asegurar que los contratos de alquiler se celebren con partes que tienen una calificación crediticia adecuada. La mayoría de los locatarios de centros comerciales, oficinas y otras propiedades para alquiler son minoristas reconocidos, compañías diversificadas, organizaciones profesionales y otros. Debido a la naturaleza de largo plazo y a la diversidad de los contratos de alquiler, el riesgo crediticio asociado a los mismos es considerado muy bajo. Históricamente no se han experimentado pérdidas significativas como resultado del incumplimiento de estos contratos y, en consecuencia, las provisiones por incobrabilidad son bajas. Los límites de riesgo individuales se establecen en base a calificaciones internas o externas de conformidad con las políticas establecidas por el Grupo. Si no hubiera calificaciones independientes, el control de riesgos evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su historial, posición financiera, experiencia adquirida y otros factores. En base a este análisis se determina el monto del depósito en garantía que se requiere por parte de un locatario. No se esperan pérdidas significativas por el incumplimiento de las contrapartes (ver detalles en Nota 17).

Por otra parte, los créditos inmobiliarios relacionados con la venta de propiedades para la venta representan un 1,2% y 2,3% de los créditos por ventas totales al 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente. Los cobros de estos créditos generalmente se producen a sus vencimientos. Estos créditos normalmente están garantizados con hipotecas por lo cual el riesgo crediticio sobre los montos pendientes de cobro es considerado muy bajo.

### **(b) Administración de riesgo de liquidez**

El Grupo está expuesto al riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor. La imposibilidad de administrar correctamente los riesgos de liquidez podría tener un impacto material en el flujo de efectivo y en el estado de situación financiera de cada negocio. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. Debido a la naturaleza dinámica del negocio, el Grupo intenta mantener la flexibilidad de financiación de sus requisitos de deuda prospectiva y existente mediante el mantenimiento de fuentes de financiación diversificadas.

Cada negocio monitorea su posición financiera actual y futura usando distintos informes clave generados internamente: flujo de efectivo, vencimiento de deuda y exposición a tasas de interés. El Grupo también realiza análisis de sensibilidad para medir el impacto de las transacciones propuestas, los movimientos en las tasas de interés y los cambios en el valor de las propiedades sobre los índices clave de rentabilidad, liquidez y balance general.

La deuda del Grupo y las posiciones en instrumentos derivados se revisan continuamente para cumplir con las exigencias de deudas actuales y futuras. El Grupo mantiene un equilibrio entre financiación a largo y corto plazo. La financiación a corto plazo generalmente se consigue a partir de préstamos bancarios y giros en descubierto. La financiación a mediano y largo plazo comprende la emisión de títulos de deuda tanto públicos como privados, incluidas las colocaciones de deuda en forma privada. El riesgo de financiación se distribuye entre una gran cantidad de instrumentos de deuda. Los vencimientos de estos instrumentos se administran de acuerdo con las necesidades de cada negocio, mediante la modificación de las condiciones de los mismos y/o de sus vencimientos, cuando ello resulte adecuado.

Las siguientes tablas muestran los pasivos financieros incluyendo los instrumentos financieros derivados del Grupo, agrupados por vencimiento. Los montos presentados en las tablas representan los flujos de efectivo contractuales sin descontar y no incluye los anticipos, adelantos y otros conceptos ya erogados dado que no son flujos de fondo futuros, por lo tanto, no se corresponden con los montos presentados en el estado de situación financiera consolidado. Sin embargo, los flujos de efectivo no descontados con vencimiento dentro de los 12 meses generalmente son iguales a su valor contable en el estado de situación financiera consolidado, dado que el impacto del descuento no es significativo. Las tablas incluyen tanto los flujos de interés como los de capital.

Cuando el interés establecido no sea fijo, el monto presentado se determina por referencia a las condiciones existentes a la fecha de cierre de ejercicio.

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

## Negocio Agropecuario

| 30.06.2023                         |                   |                     |                     |                     |                  |                |
|------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|----------------|
|                                    | Menos de 1<br>año | Entre 1 y 2<br>años | Entre 2 y 3<br>años | Entre 3 y 4<br>años | Más de 4<br>años | Total          |
| Deudas comerciales y otras deudas  | 46.380            | 2.289               | 173                 | -                   | -                | 48.842         |
| Préstamos                          | 62.370            | 37.310              | 45.617              | 4.692               | 4.629            | 154.618        |
| Pasivos por arrendamiento          | 5.352             | 5.690               | 87                  | 4.447               | 7.081            | 22.657         |
| Instrumentos financieros derivados | 1.226             | 46                  | -                   | -                   | -                | 1.272          |
| <b>Total</b>                       | <b>115.328</b>    | <b>45.335</b>       | <b>45.877</b>       | <b>9.139</b>        | <b>11.710</b>    | <b>227.389</b> |

  

| 30.06.2022                         |                   |                     |                     |                     |                  |                |
|------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|----------------|
|                                    | Menos de 1<br>año | Entre 1 y 2<br>años | Entre 2 y 3<br>años | Entre 3 y 4<br>años | Más de 4<br>años | Total          |
| Deudas comerciales y otras deudas  | 55.158            | 2.626               | -                   | -                   | 636              | 58.420         |
| Préstamos                          | 84.911            | 33.590              | 48.029              | 3.275               | 13.105           | 182.910        |
| Pasivos por arrendamiento          | 6.838             | 6.051               | 5.418               | 1.917               | 16.059           | 36.283         |
| Instrumentos financieros derivados | 3.721             | 418                 | 123                 | -                   | -                | 4.262          |
| <b>Total</b>                       | <b>150.628</b>    | <b>42.685</b>       | <b>53.570</b>       | <b>5.192</b>        | <b>29.800</b>    | <b>281.875</b> |

## Negocio de propiedades urbanas e inversiones

| 30.06.2023                         |                   |                     |                     |                     |                  |                |
|------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|----------------|
|                                    | Menos de 1<br>año | Entre 1 y 2<br>años | Entre 2 y 3<br>años | Entre 3 y 4<br>años | Más de 4<br>años | Total          |
| Deudas comerciales y otras deudas  | 18.795            | 435                 | 358                 | 267                 | 360              | 20.215         |
| Préstamos                          | 40.331            | 27.287              | 20.791              | 7.009               | 12.016           | 107.434        |
| Pasivos por arrendamiento          | 257               | 291                 | 330                 | 317                 | 4.140            | 5.335          |
| Instrumentos financieros derivados | 5                 | -                   | -                   | -                   | -                | 5              |
| <b>Total</b>                       | <b>59.388</b>     | <b>28.013</b>       | <b>21.479</b>       | <b>7.593</b>        | <b>16.516</b>    | <b>132.989</b> |

  

| 30.06.2022                         |                   |                     |                     |                     |                  |                |
|------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|----------------|
|                                    | Menos de 1<br>año | Entre 1 y 2<br>años | Entre 2 y 3<br>años | Entre 3 y 4<br>años | Más de 4<br>años | Total          |
| Deudas comerciales y otras deudas  | 8.502             | 222                 | 86                  | 56                  | 86               | 8.952          |
| Préstamos                          | 127.542           | 22.552              | 4.366               | 248                 | 683              | 155.391        |
| Pasivos por arrendamiento          | 86                | 164                 | 200                 | 216                 | 4.519            | 5.185          |
| Instrumentos financieros derivados | 37                | -                   | -                   | -                   | -                | 37             |
| <b>Total</b>                       | <b>136.167</b>    | <b>22.938</b>       | <b>4.652</b>        | <b>520</b>          | <b>5.288</b>     | <b>169.565</b> |

Ver Nota 22 para una descripción de los compromisos y restricciones relacionadas con los préstamos y las renegociaciones en curso.

### **(c) Administración de riesgo de capital**

La estructura de capital del Grupo está definida como su patrimonio y los préstamos de terceros. La clase y vencimiento de cada uno de los préstamos del Grupo se analiza con mayor detalle en Nota 22. El patrimonio del Grupo se analiza por componente en el estado de evolución del patrimonio.

El capital se administra de modo de promover el éxito a largo plazo del negocio y mantener beneficios sostenibles para los accionistas.

El Grupo busca administrar sus necesidades de capital para maximizar el valor a través de una combinación de deuda y capital propio, al mismo tiempo que se asegura de que las entidades del Grupo continúen operando como empresas en marcha, cumplan con los requisitos de capital aplicables y mantengan una alta calificación crediticia.

El Grupo evalúa sus necesidades de capital, el costo de capital y el apalancamiento (es decir deuda/patrimonio) como parte de su plan estratégico. El Grupo revisa periódicamente su estructura de capital para asegurarse de que (i) existan fondos y líneas de crédito disponibles para implementar el desarrollo inmobiliario y las estrategias de adquisición de negocios, (ii) se mantengan acuerdos de financiación para contingencias no previstas, y (iii) existan fondos para las distribuciones de dividendos a los accionistas. El Grupo también protege su patrimonio mediante la contratación de seguros.

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

---

La estrategia del Grupo consiste en mantener los indicadores financieros clave (índice de deuda neta/patrimonio total o apalancamiento y ratio de endeudamiento) con el objetivo de asegurar que el nivel de rendimiento de los activos se traduzca en mejores beneficios para los accionistas, manteniendo un equilibrio para ajustarse a los ciclos de mercado financieros y operativos cambiantes y para cumplir con los requisitos exigidos por las instituciones financieras.

Las siguientes tablas detallan los indicadores que se consideran claves en relación con la administración de la estructura de capital del Grupo. Los valores de estos indicadores se encuentran dentro de los rangos previamente establecidos por la estrategia del Grupo.

## 1) Negocio Agropecuario

|                             | <u>30.06.2023</u> | <u>30.06.2022</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ratio de apalancamiento (i) | 42,64%            | 31,71%            |
| Ratio de endeudamiento (ii) | 42,89%            | 30,97%            |

(i) Calculado como el total de préstamos sobre el total de los préstamos más el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad controlante.

(ii) Calculado como el total de préstamos sobre el total de las propiedades (incluidas las propiedades para la venta, propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y derechos a recibir unidades por permutas).

## 2) Negocio de propiedades urbanas e inversiones

|                             | <u>30.06.2023</u> | <u>30.06.2022</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ratio de apalancamiento (i) | 22,97%            | 31,99%            |
| Ratio de endeudamiento (ii) | 18,19%            | 24,31%            |

(i) Calculado como el total de préstamos sobre el total de los préstamos más el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad controlante.

(ii) Calculado como el total de préstamos sobre el total de las propiedades (incluidas las propiedades para la venta, propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y derechos a recibir unidades por permutas).

## (d) **Otros riesgos no financieros**

### ***Riesgos provenientes de la naturaleza***

Los resultados del Grupo que surgen de actividades agropecuarias dependen significativamente de la capacidad de administrar activos biológicos y productos agrícolas. Esta capacidad puede verse afectada por factores climáticos desfavorables y desastres naturales. Ciertas condiciones climáticas, como inundaciones, sequías, granizo y tormentas, como así también los desastres naturales, como incendios, plagas y pestes son ejemplos de hechos fortuitos. El Grupo gestiona este riesgo mediante la localización de sus tierras de cultivo en diferentes zonas geográficas. El Grupo no ha contratado seguros para cubrir este tipo de riesgos. Las condiciones climáticas adversas o los desastres naturales pueden afectar el crecimiento de los activos biológicos, que a su vez pueden tener un efecto negativo sobre la capacidad del Grupo para cosechar productos agrícolas en cantidades suficientes y de manera oportuna.

## **6. Información por segmentos**

La NIIF 8 requiere que una entidad presente información financiera y detallada sobre sus segmentos reportables, que son segmentos operativos o conjuntos de segmentos operativos que cumplen con determinados criterios. Los segmentos operativos son los componentes de una entidad sobre la cual existe información financiera disponible separada que es analizada por el CODM por sus siglas en inglés. De acuerdo la NIIF 8, el CODM representa una función a través de la cual se toman decisiones estratégicas y se asignan recursos. La función de CODM es llevada a cabo por el Presidente del Grupo, el Sr. Eduardo S. Elsztain.

La información por segmentos es provista desde la perspectiva de productos y servicios: (i) negocio agropecuario y ii) el negocio de propiedades urbanas e inversiones.

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

---

Luego de la fusión de IRSA con IRSA CP, la estructura se encuentra compuesta por los siguientes cinco segmentos en el negocio de propiedades urbanas e inversiones:

- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles
- Ventas y Desarrollos
- Otros

El segmento "Oficinas y Otros Inmuebles de Alquiler" pasó a denominarse "Oficinas" y contempla exclusivamente los resultados provenientes de los seis edificios de la compañía. Los otros inmuebles de alquiler que formaban parte de ese segmento fueron alocados al segmento "Ventas y Desarrollos" que incluye los resultados generados por estos activos, así como los provenientes de las Reservas de Tierra, Permutas y Propiedades para la Venta. Asimismo, se incorporó el segmento "Otros" que agrupa los resultados procedentes de inversiones en asociadas y de sociedades del exterior que anteriormente se alocaban en los segmentos "Corporativo" e "Internacional". Los segmentos "Centros Comerciales" y "Hoteles" no sufrieron modificaciones.

A continuación, se presenta la información por segmentos que ha sido preparada de la siguiente manera:

## **Negocio agropecuario**

- **Producción Agropecuaria:** agrupa las actividades vinculadas con la siembra, cosecha y venta de cereales como trigo, maíz, soja, algodón y girasol; la venta de derivados de granos, como harina y aceite; la cría, compra y/o engorde de hacienda de rodeo a campo natural para la venta a frigoríficos y a mercados locales de hacienda; la prestación de servicios agrícolas; y el arrendamiento de los campos del grupo a terceros; y la plantación, cosecha y venta de caña de azúcar.
- **Venta y Transformación de tierras:** comprende los resultados generados por la venta de campos y por actividades de desarrollo de tierras.
- **Corporativo:** comprende los gastos corporativos relacionados con el negocio agropecuario.
- **Otros:** incluye, principalmente las actividades de corretaje, entre otros.

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

- **Centros comerciales:** actividad proveniente principalmente del alquiler y de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de locales comerciales y otros espacios en los centros comerciales del Grupo.
- **Oficinas:** actividad proveniente del arrendamiento de espacios de oficinas y otros servicios relacionados con esta actividad.
- **Ventas y desarrollos:** incluye el desarrollo, mantenimiento y ventas de reservas de tierras y/o inmuebles para la venta. Asimismo, se incluyen los resultados de ventas de propiedades realizadas, como aquellos provenientes del arrendamiento de otros inmuebles de renta.
- **Hoteles:** consiste principalmente en ingresos por alojamiento, servicios de gastronomía y restaurantes.
- **Otros:** comprende a la actividad de entretenimientos a través de La Arena S.A., La Rural S.A. y Centro de Convenciones Buenos Aires (Concesión), We Are Appa, inversiones en asociadas como GCDI (Ex TGLT) y las actividades financieras llevadas a cabo a través de BHSA / BACS, así como otras inversiones en asociadas.

El CODM revisa periódicamente los resultados y ciertas categorías de activos y evalúa la performance de los segmentos operativos del negocio agropecuario y del negocio de propiedades urbanas e inversiones basado en una medida de ganancia o pérdida del segmento compuesta por el resultado operativo más el resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos. Los criterios de valuación utilizados en la confección de esta información coinciden con los principios de NIIF utilizados en la preparación de los estados financieros, excepto por lo siguiente:

- Los resultados operativos de los negocios conjuntos: son analizados por el CODM aplicando el método de la consolidación proporcional por el cual se presentan, tanto los resultados como los activos, línea por línea en función del porcentaje mantenido en los negocios conjuntos y no en una sola partida como es requerido por las NIIF. La Gerencia considera que, para estas inversiones, la consolidación proporcional brinda información más útil para entender el rendimiento del negocio. Por otra parte, la inversión en el negocio conjunto La Rural S.A. sí se presenta bajo el método del valor patrimonial proporcional ya que, en este caso, se considera que este método proporciona información más adecuada.

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

---

- El resultado operativo de los segmentos de centros comerciales y oficinas excluyen los montos correspondientes a ingresos por expensas y FPC como así también los costos totales recuperados, ya sea a través de las expensas u otros conceptos incluidos en resultados financieros (por ejemplo, intereses por mora u otros conceptos). El CODM revisa el resultado neto entre ambos conceptos (superávit o déficit total entre expensas y FPC y gastos a recuperar).

Las categorías de activos revisadas por el CODM son: propiedades de inversión, propiedades, planta y equipo, propiedades para la venta, inventarios, derechos a recibir unidades futuras por permutas, inversiones en asociadas y valor llave. La suma de estos activos, clasificados por segmento de negocio, se expone como "activos por segmento". Los activos son asignados a cada segmento en función de las operaciones y/o la ubicación física de los mismos.

La mayoría de los ingresos de sus segmentos operativos son generados y sus activos se encuentran localizados físicamente en Argentina, con excepción de parte de los resultados de las asociadas incluidas en el segmento "Otros" ubicadas en Estados Unidos.

Los ingresos para cada uno de los segmentos reportables se relacionan con una amplia y diversa cantidad de clientes y por lo tanto no se encuentran concentrados en ninguno en particular.

Hasta septiembre 2020 el Grupo reportaba su performance financiera y patrimonial separada en dos centros de operaciones. Sin embargo, de acuerdo lo detallado en la Nota 1 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020, durante el mes de septiembre de 2020 el Grupo ha perdido control sobre IDBD, por lo tanto, los resultados correspondientes al Centro de Operaciones Israel han sido reclasificados a operaciones discontinuas. Como consecuencia de lo descripto, a partir del 1 de octubre de 2020, el Grupo reporta su performance financiera y patrimonial bajo un único centro de operaciones. La información por segmentos de los ejercicios anteriores ha sido modificada a efectos de su comparabilidad con el presente ejercicio.

Los activos y servicios intercambiados entre los segmentos se calculan en función de precios establecidos. Las transacciones entre segmentos se eliminan, en caso de corresponder.

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

A continuación se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023:

|  | 30.06.2023                  |  |  |                           |                |   |   |
|--|-----------------------------|--|--|---------------------------|----------------|---|---|
|  | Negocio<br>Agropecuario (I) | Negocio<br>propiedades urbanas<br>e inversiones (II) | Total<br>información<br>por<br>segmentos | Negocios<br>conjuntos (i) | Ajustes (ii)   | Eliminaciones inter-<br>segmentos y activos /<br>pasivos no reportables (iii) | Total estados de<br>resultados / estado<br>de situación<br>financiera |
| Ingresos   | 101.777                     | 72.303   | 174.080                                  | (453)                     | 17.435         | (657)   | 190.405   |
| Costos   | (84.462)                    | (13.287)   | (97.749)                                 | 198                       | (17.751)       | -   | (115.302)   |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha | (1.515)                     | -  | (1.515)                                  | -                         | -              | 221   | (1.294)   |
| Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha   | (2.538)                     | -  | (2.538)                                  | -                         | -              | -   | (2.538)   |
| <b>Resultado bruto</b>   | <b>13.262</b>               | <b>59.016</b>  | <b>72.278</b>                            | <b>(255)</b>              | <b>(316)</b>   | <b>(436)</b>  | <b>71.271</b>   |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión   | (2.370)                     | (51.342)   | (53.712)                                 | 2.035                     | -              | -   | (51.677)  |
| Resultado por venta de campos  | 15.026                      | -  | 15.026                                   | -                         | -              | -   | 15.026  |
| Gastos generales y de administración   | (8.493)                     | (23.978)   | (32.471)                                 | 67                        | -              | 174   | (32.230)  |
| Gastos de comercialización   | (9.346)                     | (4.538)  | (13.884)                                 | 27                        | -              | 301   | (13.556)  |
| Otros resultados operativos, netos   | (1.746)                     | (7.284)  | (9.030)                                  | (25)                      | 166            | (25)  | (8.914)   |
| Honorarios por gerenciamiento  | -                           | -  | -  | -                         | (4.760)        | -   | (4.760)   |
| <b>Resultado operativo</b>   | <b>6.333</b>                | <b>(28.126)</b>                                      | <b>(21.793)</b>                          | <b>1.849</b>              | <b>(4.910)</b> | <b>14</b>   | <b>(24.840)</b>   |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos  | (1.038)                     | 3.889  | 2.851                                    | (1.271)                   | -              | -   | 1.580   |
| <b>Resultado del segmento</b>  | <b>5.295</b>                | <b>(24.237)</b>                                      | <b>(18.942)</b>                          | <b>578</b>                | <b>(4.910)</b> | <b>14</b>   | <b>(23.260)</b>   |
| Activos reportables  | 211.034                     | 634.934  | 845.968                                  | (3.513)                   | -              | 226.898   | 1.069.353   |
| Pasivos reportables (*)  | -                           | -  | -  | -                         | -              | (589.219)   | (589.219)   |
| <b>Activos reportables, netos</b>  | <b>211.034</b>              | <b>634.934</b>                                       | <b>845.968</b>                           | <b>(3.513)</b>            | <b>-</b>       | <b>(362.321)</b>  | <b>480.134</b>  |

Véase nuestro informe de fecha 06/09/23  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

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

A continuación se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022:

|  | 30.06.2022               |  |                                 |                        |                |  |  |
|--|--------------------------|--|---------------------------------|------------------------|----------------|--|--|
|  | 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   | 138.851                  | 55.174   | 194.025                         | (502)                  | 14.359         | (1.248)  | 206.634  |
| Costos   | (124.285)                | (11.534)                                       | (135.819)                       | 196                    | (14.820)       | -  | (150.443)  |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha | 39.243                   | -  | 39.243                          | -                      | -              | 415  | 39.658   |
| Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha   | (4.307)                  | -  | (4.307)                         | -                      | -              | -  | (4.307)  |
| <b>Resultado bruto</b>   | <b>49.502</b>            | <b>43.640</b>                                  | <b>93.142</b>                   | <b>(306)</b>           | <b>(461)</b>   | <b>(833)</b>   | <b>91.542</b>  |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión   | 5.304                    | 27.596   | 32.900                          | 2.850                  | -              | -  | 35.750   |
| Resultado por venta de campo   | 11.868                   | -  | 11.868                          | -                      | -              | -  | 11.868   |
| Gastos generales y de administración   | (8.166)                  | (11.570)                                       | (19.736)                        | 58                     | -              | 174  | (19.504)   |
| Gastos de comercialización   | (11.814)                 | (4.834)  | (16.648)                        | 11                     | -              | 811  | (15.826)   |
| Otros resultados operativos, netos   | (1.807)                  | 61   | (1.746)                         | -                      | 121            | (24)   | (1.649)  |
| Honorarios por gerenciamiento  | -                        | -  | -                               | -                      | (8.988)        | -  | (8.988)  |
| <b>Resultado operativo</b>   | <b>44.887</b>            | <b>54.893</b>                                  | <b>99.780</b>                   | <b>2.613</b>           | <b>(9.328)</b> | <b>128</b>   | <b>93.193</b>  |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos  | 348                      | 1.007  | 1.355                           | (1.775)                | -              | -  | (420)  |
| <b>Resultado del segmento</b>  | <b>45.235</b>            | <b>55.900</b>                                  | <b>101.135</b>                  | <b>838</b>             | <b>(9.328)</b> | <b>128</b>   | <b>92.773</b>  |
| Activos reportables  | 196.561                  | 702.665  | 899.226                         | (3.183)                | -              | 244.866  | 1.140.909  |
| Pasivos reportables (*)  | -                        | -  | -                               | -                      | -              | (695.110)  | (695.110)  |
| <b>Activos reportables, netos</b>  | <b>196.561</b>           | <b>702.665</b>                                 | <b>899.226</b>                  | <b>(3.183)</b>         | <b>-</b>       | <b>(450.244)</b>   | <b>445.799</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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021:

|  | 30.06.2021                  |   |                                       |                           |              |   |  |
|--|-----------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------|--------------|---|--|
|  | Negocio<br>Agropecuario (I) | Negocio<br>propiedades<br>urbanas e<br>inversiones (II) | Total<br>información<br>por segmentos | Negocios<br>conjuntos (i) | Ajustes (ii) | Eliminaciones inter-<br>segmentos y activos /<br>pasivos no reportables (iii) | Total estados de<br>resultados / estado de<br>situación financiera |
| Ingresos   | 105.231                     | 35.754  | 140.985                               | (177)                     | 10.408       | (1.286)   | 149.930  |
| Costos   | (96.417)                    | (12.189)  | (108.606)                             | 247                       | (11.243)     | -   | (119.602)  |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha | 50.472                      | -   | 50.472                                | -                         | -            | 670   | 51.142   |
| Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha   | (2.085)                     | -   | (2.085)                               | -                         | -            | -   | (2.085)  |
| <b>Resultado bruto</b>   | <b>57.201</b>               | <b>23.565</b>   | <b>80.766</b>                         | <b>70</b>                 | <b>(835)</b> | <b>(616)</b>  | <b>79.385</b>  |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión   | 19.479                      | (26.991)  | (7.512)                               | (428)                     | -            | -   | (7.940)  |
| Resultado por venta de campo   | 4.631                       | -   | 4.631                                 | -                         | -            | -   | 4.631  |
| Gastos generales y de administración   | (7.697)                     | (10.941)  | (18.638)                              | 45                        | -            | 327   | (18.266)   |
| Gastos de comercialización   | (9.701)                     | (5.341)   | (15.042)                              | 75                        | -            | 308   | (14.659)   |
| Otros resultados operativos, netos   | (7.806)                     | (553)   | (8.359)                               | (71)                      | 378          | (15)  | (8.067)  |
| <b>Resultado operativo</b>   | <b>56.107</b>               | <b>(20.261)</b>   | <b>35.846</b>                         | <b>(309)</b>              | <b>(457)</b> | <b>4</b>  | <b>35.084</b>  |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos  | (204)                       | (14.102)  | (14.306)                              | (1.361)                   | -            | (12)  | (15.679)   |
| <b>Resultado del segmento</b>  | <b>55.903</b>               | <b>(34.363)</b>   | <b>21.540</b>                         | <b>(1.670)</b>            | <b>(457)</b> | <b>(8)</b>  | <b>19.405</b>  |
| Activos reportables  | 232.417                     | 732.471   | 964.888                               | (5.246)                   | -            | 239.379   | 1.199.021  |
| Pasivos reportables (*)  | -                           | -   | -                                     | -                         | -            | (824.674)   | (824.674)  |
| <b>Activos reportables, netos</b>  | <b>232.417</b>              | <b>732.471</b>  | <b>964.888</b>                        | <b>(5.246)</b>            | <b>-</b>     | <b>(585.295)</b>  | <b>374.347</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 (316), ARS (461) y ARS (835) correspondiente a Expensas y FPC al 30 de junio de 2023, 2022 y 2021, respectivamente y ARS 4.760 y ARS 8.988 a Honorarios por gerenciamiento, al 30 de junio 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, y activos intangibles excepto por derecho a recibir futuras unidades en permuta, neto de inversiones en asociadas con patrimonio neto negativo las cuales se exponen en provisiones por ARS 1, ARS 17 y ARS 50 al 30 de junio de 2023, 2022 y 2021, respectivamente.

(\*) 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:

|  | 30.06.2023              |                                    |                |               |                            |
|--|-------------------------|------------------------------------|----------------|---------------|----------------------------|
|  | Producción agropecuaria | Ventas y transformación de tierras | Corporativo    | Otros         | Total Negocio agropecuario |
| Ingresos   | 74.926                  | -                                  | -              | 26.851        | 101.777                    |
| Costos   | (67.274)                | (74)                               | -              | (17.114)      | (84.462)                   |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha | (1.515)                 | -                                  | -              | -             | (1.515)                    |
| Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha   | (2.538)                 | -                                  | -              | -             | (2.538)                    |
| <b>Resultado bruto</b>   | <b>3.599</b>            | <b>(74)</b>                        | <b>-</b>       | <b>9.737</b>  | <b>13.262</b>              |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión   | -                       | (2.370)                            | -              | -             | (2.370)                    |
| Resultado por venta de campos  | -                       | 15.026                             | -              | -             | 15.026                     |
| Gastos generales y de administración   | (4.705)                 | (14)                               | (1.397)        | (2.377)       | (8.493)                    |
| Gastos de comercialización   | (6.863)                 | (13)                               | -              | (2.470)       | (9.346)                    |
| Otros resultados operativos, netos   | 168                     | (2.526)                            | -              | 612           | (1.746)                    |
| <b>Resultado operativo</b>   | <b>(7.801)</b>          | <b>10.029</b>                      | <b>(1.397)</b> | <b>5.502</b>  | <b>6.333</b>               |
| Resultado por participación en asociadas   | (169)                   | -                                  | -              | (869)         | (1.038)                    |
| <b>Resultado del segmento</b>  | <b>(7.970)</b>          | <b>10.029</b>                      | <b>(1.397)</b> | <b>4.633</b>  | <b>5.295</b>               |
| Propiedades de inversión   | -                       | 26.258                             | -              | -             | 26.258                     |
| Propiedades, planta y equipo   | 124.531                 | 593                                | -              | 1.059         | 126.183                    |
| Participación en asociadas   | 1.673                   | -                                  | -              | 861           | 2.534                      |
| Otros activos reportables  | 41.055                  | -                                  | -              | 15.004        | 56.059                     |
| <b>Activos reportables</b>   | <b>167.259</b>          | <b>26.851</b>                      | <b>-</b>       | <b>16.924</b> | <b>211.034</b>             |

Del total de ingresos del Negocio Agropecuario, ARS 55.494 proceden de Argentina y ARS 46.283 proceden de otros países, principalmente de Brasil por ARS 41.398. Del total de activos del Negocio Agropecuario incluidos en los segmentos, ARS 68.025 se encuentran localizados en Argentina y ARS 143.009 en otros países, principalmente en Brasil.

|  | 30.06.2022              |                                    |                |               |                            |
|--|-------------------------|------------------------------------|----------------|---------------|----------------------------|
|  | Producción agropecuaria | Ventas y transformación de tierras | Corporativo    | Otros         | Total Negocio agropecuario |
| Ingresos   | 110.097                 | -                                  | -              | 28.754        | 138.851                    |
| Costos   | (103.204)               | (103)                              | -              | (20.978)      | (124.285)                  |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha | 39.243                  | -                                  | -              | -             | 39.243                     |
| Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha   | (4.307)                 | -                                  | -              | -             | (4.307)                    |
| <b>Resultado bruto</b>   | <b>41.829</b>           | <b>(103)</b>                       | <b>-</b>       | <b>7.776</b>  | <b>49.502</b>              |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión   | -                       | 5.304                              | -              | -             | 5.304                      |
| Resultado por venta de campos  | -                       | 11.868                             | -              | -             | 11.868                     |
| Gastos generales y de administración   | (4.881)                 | (17)                               | (1.593)        | (1.675)       | (8.166)                    |
| Gastos de comercialización   | (9.396)                 | (407)                              | -              | (2.011)       | (11.814)                   |
| Otros resultados operativos, netos   | (4.521)                 | 2.309                              | -              | 405           | (1.807)                    |
| <b>Resultado operativo</b>   | <b>23.031</b>           | <b>18.954</b>                      | <b>(1.593)</b> | <b>4.495</b>  | <b>44.887</b>              |
| Resultado por participación en asociadas   | 232                     | -                                  | -              | 116           | 348                        |
| <b>Resultado del segmento</b>  | <b>23.263</b>           | <b>18.954</b>                      | <b>(1.593)</b> | <b>4.611</b>  | <b>45.235</b>              |
| Propiedades de inversión   | 29.474                  | -                                  | -              | -             | 29.474                     |
| Propiedades, planta y equipo   | 100.495                 | 595                                | -              | 457           | 101.547                    |
| Participación en asociadas   | 2.154                   | -                                  | -              | 1.613         | 3.767                      |
| Otros activos reportables  | 46.391                  | -                                  | -              | 15.382        | 61.773                     |
| <b>Activos reportables</b>   | <b>178.514</b>          | <b>595</b>                         | <b>-</b>       | <b>17.452</b> | <b>196.561</b>             |

Del total de ingresos del Negocio Agropecuario, ARS 69.613 proceden de Argentina y ARS 69.238 proceden de otros países, principalmente de Brasil por ARS 63.952. Del total de activos del Negocio Agropecuario incluidos en los segmentos, ARS 66.563 se encuentran localizados en Argentina y ARS 129.998 en otros países, principalmente en Brasil.

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

|  | 30.06.2021                 |  |                |               | Total<br>Negocio<br>agropecuario |
|--|----------------------------|--|----------------|---------------|----------------------------------|
|  | Producción<br>agropecuaria | Ventas y<br>transformación<br>de tierras | Corporativo    | Otros         |                                  |
| Ingresos   | 86.148                     | -  | -              | 19.083        | 105.231                          |
| Costos   | (83.129)                   | (127)                                    | -              | (13.161)      | (96.417)                         |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha | 50.472                     | -  | -              | -             | 50.472                           |
| Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha   | (2.085)                    | -  | -              | -             | (2.085)                          |
| <b>Resultado bruto</b>   | <b>51.406</b>              | <b>(127)</b>                             | <b>-</b>       | <b>5.922</b>  | <b>57.201</b>                    |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión   | -                          | 19.479                                   | -              | -             | 19.479                           |
| Resultado por venta de campos  | -                          | 4.631                                    | -              | -             | 4.631                            |
| Gastos generales y de administración   | (4.851)                    | (18)                                     | (1.552)        | (1.276)       | (7.697)                          |
| Gastos de comercialización   | (8.272)                    | (4)                                      | -              | (1.425)       | (9.701)                          |
| Otros resultados operativos, netos   | (14.780)                   | 6.189                                    | -              | 785           | (7.806)                          |
| Honorarios por gerenciamiento  | -                          | -  | -              | -             | -                                |
| <b>Resultado operativo</b>   | <b>23.503</b>              | <b>30.150</b>                            | <b>(1.552)</b> | <b>4.006</b>  | <b>56.107</b>                    |
| Resultado por participación en asociadas   | 213                        | -  | -              | (417)         | (204)                            |
| <b>Resultado del segmento</b>  | <b>23.716</b>              | <b>30.150</b>                            | <b>(1.552)</b> | <b>3.589</b>  | <b>55.903</b>                    |
| Propiedades de inversión   | 38.890                     | -  | -              | -             | 38.890                           |
| Propiedades, planta y equipo   | 116.416                    | 937                                      | -              | 324           | 117.677                          |
| Participación en asociadas   | 2.114                      | -  | -              | 772           | 2.886                            |
| Otros activos reportables  | 60.622                     | -  | -              | 12.342        | 72.964                           |
| <b>Activos reportables</b>   | <b>218.042</b>             | <b>937</b>                               | <b>-</b>       | <b>13.438</b> | <b>232.417</b>                   |

Del total de ingresos del Negocio Agropecuario, ARS 56.995 proceden de Argentina y ARS 48.236 proceden de otros países, principalmente de Brasil por ARS 46.080. Del total de activos del Negocio Agropecuario incluidos en los segmentos, ARS 72.301 se encuentran localizados en Argentina y ARS 160.116 en otros países, principalmente en Brasil.

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

A continuación se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio de propiedades urbanas e inversiones del Grupo por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

|  | 30.06.2023             |                |                         |              |                 | Total           |
|--|------------------------|----------------|-------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
|  | Centros<br>comerciales | Oficinas       | Ventas y<br>desarrollos | Hoteles      | Otros           |                 |
| Ingresos   | 47.438                 | 4.584          | 4.382                   | 14.964       | 935             | 72.303          |
| Costos   | (3.213)                | (379)          | (1.333)                 | (7.616)      | (746)           | (13.287)        |
| <b>Resultado bruto</b>   | <b>44.225</b>          | <b>4.205</b>   | <b>3.049</b>            | <b>7.348</b> | <b>189</b>      | <b>59.016</b>   |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | (11.169)               | (4.955)        | (35.105)                | -            | (113)           | (51.342)        |
| Gastos generales y de administración   | (6.682)                | (835)          | (2.560)                 | (3.275)      | (10.626)        | (23.978)        |
| Gastos de comercialización   | (2.168)                | (103)          | (1.123)                 | (1.028)      | (116)           | (4.538)         |
| Otros resultados operativos, netos   | (585)                  | (69)           | (884)                   | (143)        | (5.603)         | (7.284)         |
| <b>Resultado operativo</b>   | <b>23.621</b>          | <b>(1.757)</b> | <b>(36.623)</b>         | <b>2.902</b> | <b>(16.269)</b> | <b>(28.126)</b> |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos                | -                      | -              | -                       | -            | 3.889           | 3.889           |
| <b>Resultado del segmento</b>  | <b>23.621</b>          | <b>(1.757)</b> | <b>(36.623)</b>         | <b>2.902</b> | <b>(12.380)</b> | <b>(24.237)</b> |
| Propiedades de inversión y propiedades para la venta                         | 186.816                | 117.191        | 273.161                 | -            | 804             | 577.972         |
| Propiedades, planta y equipo   | 585                    | 3.549          | 5.134                   | 9.231        | 877             | 19.376          |
| Participación en asociadas y negocios conjuntos                              | -                      | -              | -                       | -            | 28.698          | 28.698          |
| Otros activos reportables  | 396                    | 342            | 7.359                   | 199          | 592             | 8.888           |
| <b>Activos reportables</b>   | <b>187.797</b>         | <b>121.082</b> | <b>285.654</b>          | <b>9.430</b> | <b>30.971</b>   | <b>634.934</b>  |

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 69.765 proceden de Argentina y ARS 2.538 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 2.516 y EEUU por ARS 22. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 631.143 se encuentran localizados en Argentina y ARS 3.791 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 528 y Uruguay por ARS 3.244.

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

|  | 30.06.2022             |                |                         |              |               |                |
|--|------------------------|----------------|-------------------------|--------------|---------------|----------------|
|  | Centros<br>comerciales | Oficinas       | Ventas y<br>desarrollos | Hoteles      | Otros         | Total          |
| Ingresos   | 37.369                 | 6.556          | 1.608                   | 9.270        | 371           | 55.174         |
| Costos   | (3.223)                | (632)          | (1.253)                 | (5.331)      | (1.095)       | (11.534)       |
| <b>Resultado bruto</b>   | <b>34.146</b>          | <b>5.924</b>   | <b>355</b>              | <b>3.939</b> | <b>(724)</b>  | <b>43.640</b>  |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 1.192                  | (11.348)       | 37.623                  | -            | 129           | 27.596         |
| Gastos generales y de administración   | (6.170)                | (821)          | (2.281)                 | (1.574)      | (724)         | (11.570)       |
| Gastos de comercialización   | (1.826)                | (168)          | (1.988)                 | (733)        | (119)         | (4.834)        |
| Otros resultados operativos, netos   | (306)                  | (50)           | (103)                   | (127)        | 647           | 61             |
| <b>Resultado operativo</b>   | <b>27.036</b>          | <b>(6.463)</b> | <b>33.606</b>           | <b>1.505</b> | <b>(791)</b>  | <b>54.893</b>  |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos                | -                      | -              | -                       | -            | 1.007         | 1.007          |
| <b>Resultado del segmento</b>  | <b>27.036</b>          | <b>(6.463)</b> | <b>33.606</b>           | <b>1.505</b> | <b>216</b>    | <b>55.900</b>  |
| Propiedades de inversión y propiedades para la venta                         | 197.838                | 144.137        | 300.318                 | -            | 927           | 643.220        |
| Propiedades, planta y equipo   | 563                    | 9.005          | 5.135                   | 9.570        | 2.311         | 26.584         |
| Participación en asociadas y negocios conjuntos                              | -                      | -              | -                       | -            | 24.960        | 24.960         |
| Otros activos reportables  | 401                    | 343            | 6.433                   | 129          | 595           | 7.901          |
| <b>Activos reportables</b>   | <b>198.802</b>         | <b>153.485</b> | <b>311.886</b>          | <b>9.699</b> | <b>28.793</b> | <b>702.665</b> |

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 55.143 proceden de Argentina y ARS 31 provienen de EEUU. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos del negocio de propiedades urbanas e inversiones, ARS 698.491 se encuentran localizados en Argentina y ARS 4.174 en otros países, principalmente en EE.UU por ARS 638 y Uruguay por ARS 3.514.

|  | 30.06.2021             |                |                         |                |                 |                 |
|--|------------------------|----------------|-------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
|  | Centros<br>comerciales | Oficinas       | Ventas y<br>desarrollos | Hoteles        | Otros           | Total           |
| Ingresos   | 18.814                 | 9.488          | 2.740                   | 3.256          | 1.456           | 35.754          |
| Costos   | (3.079)                | (509)          | (2.959)                 | (3.765)        | (1.877)         | (12.189)        |
| <b>Resultado bruto</b>   | <b>15.735</b>          | <b>8.979</b>   | <b>(219)</b>            | <b>(509)</b>   | <b>(421)</b>    | <b>23.565</b>   |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | (71.894)               | 19.910         | 24.873                  | -              | 120             | (26.991)        |
| Gastos generales y de administración   | (5.062)                | (1.538)        | (2.510)                 | (1.506)        | (325)           | (10.941)        |
| Gastos de comercialización   | (1.594)                | (662)          | (2.468)                 | (498)          | (119)           | (5.341)         |
| Otros resultados operativos, netos   | (445)                  | (18)           | (18)                    | (42)           | (30)            | (553)           |
| Honorarios por gerenciamiento  | -                      | -              | -                       | -              | -               | -               |
| <b>Resultado operativo</b>   | <b>(63.260)</b>        | <b>26.671</b>  | <b>19.658</b>           | <b>(2.555)</b> | <b>(775)</b>    | <b>(20.261)</b> |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos                | -                      | -              | (57)                    | -              | (14.045)        | (14.102)        |
| <b>Resultado del segmento</b>  | <b>(63.260)</b>        | <b>26.671</b>  | <b>19.601</b>           | <b>(2.555)</b> | <b>(14.820)</b> | <b>(34.363)</b> |
| Propiedades de inversión y propiedades para la venta                         | 192.018                | 256.167        | 220.787                 | -              | 905             | 669.877         |
| Propiedades, planta y equipo   | 852                    | 7.258          | 4.620                   | 9.103          | 753             | 22.586          |
| Participación en asociadas y negocios conjuntos                              | -                      | -              | -                       | -              | 31.498          | 31.498          |
| Otros activos reportables  | 407                    | 347            | 7.052                   | 103            | 601             | 8.510           |
| <b>Activos reportables</b>   | <b>193.277</b>         | <b>263.772</b> | <b>232.459</b>          | <b>9.206</b>   | <b>33.757</b>   | <b>732.471</b>  |

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 35.694 proceden de Argentina y ARS 60 provienen de EEUU. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 717.143 se encuentran localizados en Argentina y ARS 15.328 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 12.271, Uruguay por ARS 3.165.

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

## 7. Información sobre las principales subsidiarias

El Grupo lleva a cabo sus negocios a través de varias subsidiarias operativas e inversoras. El Grupo considera que las subsidiarias mencionadas a continuación son las que tienen intereses no controlantes significativos para el Grupo.

|  | Porcentaje de participación de accionistas no controlantes (1)<br>% | Activo corriente | Activo no corriente | Pasivo corriente | Pasivo no corriente | Activos netos | Valor de libros de accionistas no controlantes |
|--|---|------------------|---------------------|------------------|---------------------|---------------|--|
| <b>30.06.2023</b>  |   |                  |                     |                  |                     |               |  |
| <b>Subsidiarias con participación directa de Cresud:</b>   |   |                  |                     |                  |                     |               |  |
| IRSA   | 43,07%  | 70.226           | 641.386             | 75.722           | 251.507             | 384.383       | 165.554  |
| <b>Subsidiarias con participación indirecta de Cresud:</b> |   |                  |                     |                  |                     |               |  |
| Brasilagro   | 62,12%  | 75.036           | 155.209             | 35.197           | 48.560              | 146.488       | 90.998   |
| <b>30.06.2022</b>  |   |                  |                     |                  |                     |               |  |
| <b>Subsidiarias con participación directa de Cresud:</b>   |   |                  |                     |                  |                     |               |  |
| IRSA   | 46,06%  | 91.446           | 712.221             | 186.322          | 251.445             | 365.900       | 168.534  |
| <b>Subsidiarias con participación indirecta de Cresud:</b> |   |                  |                     |                  |                     |               |  |
| Brasilagro   | 60,44%  | 81.586           | 128.303             | 24.833           | 46.007              | 139.049       | 84.041   |

|  | Ingresos | Resultado neto | Total de resultados integrales | Resultado atribuible a accionistas no controlantes | Efectivo de actividades operativas | Efectivo de actividades de inversión | Efectivo de actividades de financiación | Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes | Dividendos distribuidos a accionistas no controlantes |
|--|----------|----------------|--------------------------------|--|------------------------------------|--------------------------------------|---|---|---|
| <b>30.06.2023</b>  |          |                |                                |  |                                    |                                      |   |   |   |
| <b>Subsidiarias con participación directa de Cresud:</b>   |          |                |                                |  |                                    |                                      |   |   |   |
| IRSA   | 89.285   | 58.094         | (1.286)                        | 743  | 36.494                             | 26.442                               | (81.124)                                | (18.188)  | (1.928)   |
| <b>Subsidiarias con participación indirecta de Cresud:</b> |          |                |                                |  |                                    |                                      |   |   |   |
| Brasilagro   | 46.282   | 10.430         | 19.834                         | 11.988   | 4.532                              | 6.172                                | (12.805)                                | (2.101)   | -   |
| <b>30.06.2022</b>  |          |                |                                |  |                                    |                                      |   |   |   |
| <b>Subsidiarias con participación directa de Cresud:</b>   |          |                |                                |  |                                    |                                      |   |   |   |
| IRSA   | 69.168   | 75.222         | (379)                          | 735  | 27.329                             | 24.134                               | (29.455)                                | 22.008  | (381)   |
| <b>Subsidiarias con participación indirecta de Cresud:</b> |          |                |                                |  |                                    |                                      |   |   |   |
| Brasilagro   | 69.238   | 32.268         | (12.588)                       | (7.623)  | 5.562                              | (453)                                | (25.507)                                | (20.398)  | -   |

(1) Corresponde a la participación directa del Grupo.

### **IDBD**

Tal como se indica en Nota 1. a los presentes estados financieros consolidados, el Grupo perdió el control de IDBD el 25 de septiembre de 2020.

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 06/09/23  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

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

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

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

En función a la revisión de los compromisos y al análisis de los abogados de la Sociedad, la suma de NIS 80 millones, equivalentes a ARS 5.536 millones, se encuentran provisionados en los presentes estados financieros consolidados.

## 8. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

|   | 30.06.2023    | 30.06.2022    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Inicio del ejercicio</b>   | <b>38.611</b> | <b>45.904</b> |
| Emisión de capital y aportes (Nota 32)                                | 55            | 3.307         |
| Participación en los resultados, netos                                | 1.580         | (420)         |
| Otros resultados integrales   | 50            | (1.393)       |
| Dividendos (Nota 32)  | (638)         | (7.923)       |
| Otros cambios en el patrimonio neto de asociadas y negocios conjuntos | -             | (608)         |
| Reclasificación instrumentos financieros                              | -             | (319)         |
| Otros   | 21            | 63            |
| <b>Cierre del ejercicio (i)</b>                                       | <b>39.679</b> | <b>38.611</b> |

(i) Al 30 de junio de 2023 y 2022 incluye ARS (1) y ARS (17) respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 21).

A continuación se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por el Grupo en asociadas y negocios conjuntos para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022 así como también la participación del Grupo en los resultados integrales de estas compañías para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

| Nombre de la Sociedad                       | % de participación accionaria |            |            | Valor de la participación del Grupo sobre el patrimonio |               | Participación del Grupo sobre los resultados integrales |                |                 |
|---|-------------------------------|------------|------------|---|---------------|---|----------------|-----------------|
|   | 30.06.2023                    | 30.06.2022 | 30.06.2021 | 30.06.2023  | 30.06.2022    | 30.06.2023  | 30.06.2022     | 30.06.2021      |
|   | New Lipstick                  | 49,96%     | 49,96%     | 49,96%  | 243           | 308   | (66)           | 149             |
| BHSA  | 29,91%                        | 29,91%     | 29,91%     | 23.918  | 20.836        | 3.083   | 1.882          | (2.673)         |
| Condor (4)                                  | -                             | 21,70%     | 18,89%     | -   | -             | 76  | 916            | (1.464)         |
| GCDI (Ex TGLT)                              | 27,82%                        | 27,82%     | 27,82%     | 1.915   | 1.753         | 162   | (1.559)        | (7.625)         |
| Quality (2)                                 | 50,00%                        | 50,00%     | 50,00%     | 6.987   | 8.317         | (1.387)   | (2.119)        | (916)           |
| La Rural S.A.                               | 50,00%                        | 50,00%     | 50,00%     | 1.214   | 524           | 705   | (91)           | (476)           |
| Cresca S.A. (3)                             | 50,00%                        | 50,00%     | 50,00%     | -   | 63            | (4)   | 17             | 28              |
| Otras asociadas y negocios conjuntos        | N/A                           | N/A        | N/A        | 5.402   | 6.810         | (989)   | (1.008)        | (9.294)         |
| <b>Total asociadas y negocios conjuntos</b> |                               |            |            | <b>39.679</b>   | <b>38.611</b> | <b>1.580</b>  | <b>(1.813)</b> | <b>(24.117)</b> |

| Nombre de la Sociedad | Sede de la Sociedad / País de constitución | Actividad principal | Acciones Ordin. 1 voto | Último estado financiero       |                         |             |
|-----------------------|--|---------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------|
|                       |  |                     |                        | Capital social (valor nominal) | Resultado del ejercicio | Patrimonio  |
| New Lipstick          | EE.UU.                                     | Inmobiliaria        | 23.631.037             | (*) 47                         | (*) (2)                 | (*) (44)    |
| BHSA (1)              | Argentina                                  | Financiera          | 448.689.072            | (**) 1.500                     | (**) 10.306             | (**) 77.676 |
| GCDI (Ex TGLT)        | Argentina                                  | Inmobiliaria        | 257.330.595            | 925                            | (2.008)                 | 6.885       |
| Quality               | Argentina                                  | Inmobiliaria        | 1.421.672.293          | 2.843                          | (2.768)                 | 13.645      |
| La Rural S.A.         | Argentina                                  | Eventos y otros     | 714.998                | 1                              | 719                     | 1.896       |

N/A: No aplicable

- (1) BHSA es un banco comercial de servicios integrales que ofrece una variedad de actividades bancarias y servicios financieros para personas físicas, pequeñas, medianas y grandes empresas. El valor de cotización de la acción es de 34,95 pesos por acción. Para el cálculo se considera el efecto de las acciones propias en cartera de BHSA.  
(2) Quality se dedica a la explotación del predio San Martín (ex propiedad de Nobleza Piccardo S.A.I.C. y F.)  
(3) Cresca es un negocio conjunto entre la Sociedad y Carlos Casado S.A. con operaciones agrícolas en Paraguay.  
(4) Ver Nota 4 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2022.

(\*) Importes expresados en millones de dólares bajo USGAAP.

(\*\*) Datos al 30 de junio de 2023 de acuerdo a normas del NIIF.

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

A continuación, se expone la información financiera resumida para las asociadas y negocios conjuntos que se consideran significativos para el Grupo:

|                           | Activo corriente | Activo no corriente | Pasivo corriente               | Pasivo no corrientes       | Activos netos                      | % de participación                   | Interés en asociada / negocio conjunto  | Llave de negocio y otros                  | Valor de libros |
|---------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|---|---|-----------------|
| <b>30.06.2023</b>         |                  |                     |                                |                            |                                    |                                      |   |   |                 |
| <b>Asociadas</b>          |                  |                     |                                |                            |                                    |                                      |   |   |                 |
| BHSA                      | 520.170          | 139.246             | 572.821                        | 6.593                      | 80.002 (iv)                        | 29,91% (iii)                         | 23.929                                  | (11)                                      | 23.918          |
| GCDI (Ex TGLT)            | 14.898           | 26.748              | 17.971                         | 16.790                     | 6.885                              | 27,82%                               | 1.915                                   | -   | 1.915           |
| <b>Negocios conjuntos</b> |                  |                     |                                |                            |                                    |                                      |   |   |                 |
| Quality Invest (ii)       | 50               | 20.975              | 146                            | 7.234                      | 13.645                             | 50,00%                               | 6.823                                   | 164                                       | 6.987           |
| <b>30.06.2022</b>         |                  |                     |                                |                            |                                    |                                      |   |   |                 |
| <b>Asociadas</b>          |                  |                     |                                |                            |                                    |                                      |   |   |                 |
| BHSA                      | 520.704          | 172.333             | 604.692                        | 19.318                     | 69.027                             | 29,91%                               | 20.646                                  | 190                                       | 20.836          |
| GCDI (Ex TGLT)            | 16.192           | 26.670              | 17.626                         | 16.550                     | 8.686                              | 27,82%                               | 2.417                                   | (664)                                     | 1.753           |
| <b>Negocios conjuntos</b> |                  |                     |                                |                            |                                    |                                      |   |   |                 |
| Quality Invest (ii)       | 131              | 24.771              | 152                            | 8.448                      | 16.302                             | 50,00%                               | 8.151                                   | 166                                       | 8.317           |
|                           | Ingresos         | Resultado neto      | Total de resultados integrales | Distribución de dividendos | Efectivo de actividades operativas | Efectivo de actividades de inversión | Efectivo de actividades de financiación | Variación neta de efectivo y equivalentes |                 |
| <b>30.06.2023(i)</b>      |                  |                     |                                |                            |                                    |                                      |   |   |                 |
| <b>Asociadas</b>          |                  |                     |                                |                            |                                    |                                      |   |   |                 |
| BHSA                      | 168.559          | 10.306              | 10.306                         | -                          | 8.077                              | (1.104)                              | 8.051                                   | 15.024                                    |                 |
| GCDI (Ex TGLT)            | 13.420           | 266                 | 501                            | -                          | (563)                              | 501                                  | 64                                      | 2   |                 |
| <b>Negocios conjuntos</b> |                  |                     |                                |                            |                                    |                                      |   |   |                 |
| Quality Invest (ii)       | 124              | (2.768)             | (2.768)                        | -                          | (325)                              | 48                                   | 234                                     | (43)                                      |                 |
| <b>30.06.2022(i)</b>      |                  |                     |                                |                            |                                    |                                      |   |   |                 |
| <b>Asociadas</b>          |                  |                     |                                |                            |                                    |                                      |   |   |                 |
| BHSA                      | 116.506          | 6.295               | 6.295                          | -                          | 71.590                             | (517)                                | (52.997)                                | 18.076                                    |                 |
| GCDI (Ex TGLT)            | 9.050            | (4.590)             | (4.503)                        | -                          | (2.850)                            | 9.074                                | (5.454)                                 | 770                                       |                 |
| <b>Negocios conjuntos</b> |                  |                     |                                |                            |                                    |                                      |   |   |                 |
| Quality Invest (ii)       | 445              | (4.236)             | (4.236)                        | -                          | (90)                               | (71)                                 | 206                                     | 45  |                 |

(i) Información bajo normas contables aplicables a la asociada y/o negocio conjunto.

(ii) En marzo de 2011, Quality compró una planta industrial ubicada en San Martín, Provincia de Buenos Aires, la cual es apta para el desarrollo de usos múltiples. El 20 de enero de 2015 Quality suscribió con la Municipalidad de San Martín un Convenio Urbanístico que prevé el aporte a la Municipalidad de una suma total de ARS 40 millones, el cual será cancelado en dos cuotas de ARS 20 millones cada una. La primera de estas cuotas fue efectivamente pagada al 30 de junio de 2015. El 5 de enero del 2016, fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires el Decreto de Convalidación Provincial (De la Ordenanza Municipal), a través del cual los parámetros urbanísticos solicitados originalmente, entraron en plena vigencia, culminando así el proceso legislativo para la obtención de la norma. En julio de 2017, Quality suscribió 2 adendas al Convenio Urbanístico mencionado, las cuales contemplan lo siguiente: 1) se presentará un nuevo plano de subdivisión del predio dentro de los 120 días de firmada la adenda y 2) el pago de la segunda cuota de las prestaciones dinerarias será reemplazada por la suma de ARS 71 millones pagaderos en 18 cuotas mensuales, iguales y consecutivas. Con fecha 8 de marzo de 2018, se convino con el reconocido Estudio Gehl (Dinamarca) -Consultor de Calidad Urbana- la elaboración de un Master Plan, generando un moderno concepto de Nuevo Distrito Urbano de Usos Mixtos. El 20 de Julio del 2020 se nos notificó el otorgamiento de la Aptitud Hidráulica en instancia de prefactibilidad. El 5 de agosto del 2021 se firmaron entre Quality Invest S.A. y la Municipalidad de San Martín los siguientes documentos: 1) ACTA DE CIERRE ACTA ACUERDO CLUB PERETZ: Se pacta que dentro de las 48hs de firmada Quality abonará los certificados adeudados de la obra en cuestión ya finalizada, liberando a ambas partes de reclamo alguno respecto del Acta firmada el 20 de enero del 2015. El monto de lo adeudado (ya chequeado y acordado entre las partes) es de ARS 19 millones y la ejecución de las obras están descriptas, detalladas y realizadas. Al 30 de junio de 2022, el monto de lo adeudado como las obras se encuentran realizadas y abonadas, como así también se encuentra firmada el acta de cierre. 2) CONVENIO COMPLEMENTARIO CON MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN: En el mismo se acuerda la finalización de la Obra de ensanche de Rodríguez Peña y la relocalización y puesta en marcha de la subestación de EDENOR, de acuerdo al plano y pliego de especificaciones redactados por TIS y que son parte de los anexos del mismo. Como contrapartida se abonarán las certificaciones adeudadas de la siguiente forma: El total es por ARS 26 millones: ARS 15 millones- se abonarán a las 48 hs de la firma del presente y el saldo (sin cláusula de ajuste alguno) al momento de la recepción provisoria de la obra, donde se firmará la recepción definitiva y Acta de Entrega. Al 30 de junio de 2022 los ARS 15 millones, ya fueron abonados y la obra no se encuentra aún terminada (estando ejecutada en más de un 85%). El saldo adeudado es de ARS 11 millones, el cual se abonará al momento de la recepción provisoria de la obra, donde se firmará la misma y el Acta. Al 30 de junio de 2023 aún no se encontraba abonado el monto mencionado arriba de los ARS 11 millones (aguardando el acto administrativo por parte del Municipio para proceder) y al mismo tiempo nos encontramos realizando las presentaciones correspondientes ante Hidráulica y el ADA (PBA) y con esto completar el registro del proyecto de vialidades e infraestructuras de las macromanzanas.

## **BHSA**

BHSA tiene ciertas restricciones sobre la distribución de utilidades impuestas por las regulaciones del BCRA.

La Asamblea General de Accionistas aprobó destinar 35,1 millones de acciones Clase D de valor nominal 1 peso por acción, a un programa de compensaciones al personal en los términos del artículo 67 de la Ley 26.831. Al 30 de junio de 2023, BHSA tiene un remanente de dichas acciones propias en cartera de 25,2 millones de acciones. Al 30 de junio de 2023, la participación del Grupo en BHSA asciende al 29,91% sin considerar dichas acciones en cartera.

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

El Grupo estimó que el valor en uso de su inversión en el BHSA al 30 de junio de 2023 y 2022 era de ARS 25.676 y ARS 20.868, respectivamente. El valor en uso fue estimado en función al valor presente de los flujos de fondos futuros del negocio. Las principales premisas utilizadas fueron las siguientes:

- El Grupo consideró como horizonte de proyección de los flujos de fondos generados por el BHSA, 10 años, incluyendo valor a perpetuidad.
- La tasa de interés "BADLAR Privada" fue proyectada en función a datos internos e información obtenida de consultoras externas.
- La inflación y el tipo de cambio proyectado se estimaron de acuerdo a datos internos e información externa proporcionada por consultores independientes.
- La tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de dividendos reales fue del 18.51% en 2023 y 15,64% en 2022.
- La sensibilidad a un incremento del 1% en la tasa de descuento sería una reducción en el valor de uso de ARS 1.741 para el 2023 y de ARS 1.638 para el 2022.

El valor en uso estimado supera el valor en libros de la inversión, por lo cual, no fue necesario realizar ningún ajuste sobre el valor contabilizado de la inversión.

## GCDI (ex TGLT S.A.)

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio 2020 GCDI (ex TGLT S.A.) e IRSA concretaron un acuerdo de recapitalización, en base al cual IRSA aumentó su tenencia en GCDI (ex TGLT S.A.) por lo que comenzó a ser considerada una compañía asociada.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio 2021 GCDI (ex TGLT S.A.) arrojó pérdidas relevantes y su negocio se vió afectado por distintos factores propios y vinculados al contexto en el que se encuentra. Por lo mencionado la Sociedad decidió reevaluar la recuperabilidad de este activo.

Por este motivo, y considerando que los hechos son públicos y han sido comunicados al mercado, se realiza un test comparando el valor de mercado y el valor de libros, valuando la inversión considerando el menor importe entre ambos. Al 30 de junio de 2023 no hubo cambios en la situación descrita en párrafos precedentes.

## 9. Propiedades de inversión

La evolución en las propiedades de inversión del Grupo por niveles para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

|   | 30.06.2023     |                | 30.06.2022     |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | Nivel 2        | Nivel 3        | Nivel 2        | Nivel 3        |
| <b>Valor razonable al inicio del ejercicio</b>        | <b>469.291</b> | <b>182.674</b> | <b>358.952</b> | <b>316.608</b> |
| Altas   | 3.317          | 2.711          | 15.862         | 4.424          |
| Bajas   | (25.958)       | -              | (62.768)       | -              |
| Transferencias  | 3.252          | 882            | 128.283        | (136.475)      |
| Resultado neto de cambios en el valor razonable       | (42.281)       | (9.396)        | 37.655         | (1.905)        |
| Altas de costos iniciales de arrendamiento            | 14             | 51             | 50             | 41             |
| Amortización de costos iniciales de arrendamiento (i) | (18)           | (17)           | (78)           | (19)           |
| Diferencia de conversión                              | 1.795          | -              | (8.665)        | -              |
| <b>Valor razonable al cierre del ejercicio</b>        | <b>409.412</b> | <b>176.905</b> | <b>469.291</b> | <b>182.674</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 27).

A continuación se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo al 30 de junio de 2023 y 2022:

|  | 30.06.2023     | 30.06.2022     |
|--|----------------|----------------|
| Arrendamientos de tierras de cultivos    | 26.258         | 29.472         |
| Oficinas y otras propiedades en alquiler | 122.509        | 150.467        |
| Centros comerciales (*)                  | 185.564        | 194.328        |
| Reservas de tierra                       | 251.387        | 275.848        |
| Propiedades en desarrollo                | 599            | 1.850          |
| <b>Total</b>                             | <b>586.317</b> | <b>651.965</b> |

(\*) Incluye cocheras.

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

Ciertas propiedades de inversión del Grupo fueron hipotecadas o gravadas para garantizar algunas deudas comerciales y otras deudas del Grupo. El valor contable de esas propiedades al 30 de junio de 2023 y 2022 es el siguiente:

|                      | <b>30.06.2023</b> | <b>30.06.2022</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Córdoba Shopping (i) | 5.048             | 4.775             |
| <b>Total</b>         | <b>5.048</b>      | <b>4.775</b>      |

- (i) Una parte del inmueble del centro comercial de Córdoba está gravado con un derecho de anticresis que garantiza un anticipo de alquiler recibido de NAI Internacional II Inc. que asciende a ARS 545 millones y ARS 586 millones al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022, respectivamente (incluida en "Deudas Comerciales y otras deudas" en el estado de situación financiera consolidado).

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

|   | <b>30.06.2023</b> | <b>30.06.2022</b> | <b>30.06.2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos  | 73.559            | 58.680            | 38.807            |
| Costos operativos directos  | (23.879)          | (21.452)          | (16.529)          |
| Costos de desarrollos   | (262)             | (400)             | (403)             |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (i) | (63.783)          | 5.612             | (46.195)          |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (ii)   | 12.106            | 30.138            | 38.255            |

- (i) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descrito en el apartado llamado "técnicas de valuación".
- (ii) Al 30 de junio de 2023 corresponden ARS 421 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 83) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 504 por la venta de pisos del Della Paollera 261) y ARS 11.685 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 185 por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 11.500 por la venta de pisos del Della Paollera 261). Al 30 de junio de 2022 corresponden (ARS 20.508) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 222) por la venta de Casona Hudson, (ARS 47) por la venta del Terreno Merlo, (ARS 54) por la venta del Terreno Mariano Acosta, (ARS 224) por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, (ARS 5.892) por la venta de pisos del Della Paollera 261 y (ARS 14.069) por la venta del Edificio República) y ARS 50.646 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 261 por la venta de Casona Hudson, ARS 226 por la venta del Terreno Merlo, ARS 216 por la venta del Terreno Mariano Acosta, ARS 468 por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 17.151 por la venta de pisos del Della Paollera 261 y ARS 32.324 por la venta del Edificio República). Al 30 de junio de 2021 corresponden (ARS 5.501) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 3.785) por la venta de Torre Boston, (ARS 1.662) por la venta de Bouchard 710 y (ARS 54) por la venta de cocheras en Bouchard 557) y ARS 43.756 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 22.995 por la venta de Torre Boston, ARS 20.640 por la venta de Bouchard 710 y ARS 121 por la venta de cocheras en Bouchard 557).

Ver detalle de compromisos contractuales relacionados a propiedad de inversión en Nota 5 (tabla de liquidez).

### Procesos de valuación

Las propiedades de inversión del Grupo fueron valuadas a cada cierre de ejercicio por profesionales independientes, calificados profesionalmente, que poseen una cualificación profesional reconocida y tienen experiencia en las ubicaciones y segmentos de las propiedades de inversión valuadas. Para todas las propiedades de inversión, su uso actual equivale al mejor y mayor uso.

Cada Negocio tiene un equipo que revisa las valuaciones realizadas por los tasadores independientes ("los equipos revisores"). Los equipos revisores: i) verifican todos los supuestos de valuación relevantes incorporados al informe de valuación del valuador independiente; ii) evalúa los movimientos de las valuaciones de las propiedades en comparación con el informe de valuación del ejercicio anterior; y iii) mantiene conversaciones con los tasadores independientes.

Los cambios en las valuaciones de los niveles 2 y 3, si los hay, se analizan en cada fecha de presentación de informes durante las discusiones de valuación entre los equipos revisores y el tasador independiente. El Directorio aprueba los cálculos del valor razonable para su contabilización en los estados financieros.

### Técnicas de valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión:

#### Negocio agropecuario

Para todos los Arrendamientos de tierras de cultivo, la valuación se determinó utilizando valores comparables. Los precios de venta de terrenos comparables son ajustados teniendo en cuenta los aspectos específicos de cada terreno, siendo la premisa utilizada más relevante el precio por hectárea.

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

---

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

Las propiedades de inversión del Grupo fueron valuadas a cada cierre de ejercicio por profesionales independientes, calificados profesionalmente, que poseen una cualificación profesional reconocida y tienen experiencia en las ubicaciones y segmentos de las propiedades de inversión valuadas. Para todas las propiedades de inversión, su uso actual equivale al mejor y mayor uso.

El Grupo tiene un equipo que revisa las valuaciones realizadas por los tasadores independientes ("los equipos revisores"). Los equipos revisores: i) verifican todos los supuestos de valuación relevantes incorporados al informe de valuación del valuador independiente; ii) evalúan los movimientos de las valuaciones de las propiedades en comparación con el informe de valuación del ejercicio anterior; y iii) mantienen conversaciones con los tasadores independientes.

Los cambios en las valuaciones de los niveles 2 y 3, si los hay, se analizan en cada fecha de presentación de informes durante las discusiones de valuación entre los equipos revisores y el tasador independiente. El Directorio aprueba los cálculos del valor razonable para su contabilización en los estados financieros.

Durante el proceso de valuación anual de propiedades de inversión llevado a cabo en años anteriores, se identificaron entre otros aspectos las siguientes circunstancias: i) entrada en vigencia de las modificaciones en el código de planeamiento urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) con la nueva ley de código urbano sancionada en noviembre de 2020 y que entró en vigencia en febrero 2021 modificando aproximadamente un tercio del código vigente, ii) nuevos potenciales constructivos, iii) consolidación de nuevos paradigmas del sector impuestos por la pandemia, la situación general económica y la coyuntura del sector inmobiliario que viabilizan técnica, legal o económicamente remanentes o excedentes constructivos para usos alternativos de todo el portfolio de propiedades.

En este sentido, los centros comerciales fueron los más afectados por las circunstancias previamente mencionadas, teniendo en cuenta la dimensión de sus parcelas y sus ubicaciones únicas y estratégicas considerando un mercado de realización potencial alternativo.

El impacto de la pandemia y el cierre por plazos prolongados de los centros comerciales llevó a que se replantee la posibilidad de usos mixtos en los excedentes constructivos de tales centros comerciales buscando una nueva centralidad y potenciando el atractivo en reemplazo de las tiendas anclas.

Por otra parte, el análisis de apertura hacia su entorno y generación de espacios abiertos produjo una nueva distribución del valor de los metros cuadrados existentes produciendo un cambio de enfoque de cómo maximizar dichos metros cuadrados excedentes.

Esto llevó a reevaluar el análisis del valor de metros cuadrados excedentes que eran potencialmente comercializables, (siendo que históricamente fueron los más rentables), a reconvertirlos a otros usos complementarios. Los excedentes constructivos analizados, tienen ubicaciones únicas, irremplazables, con altos potenciales, de realización viables y muy atractivos desde el punto de vista económico. Como dato, el valor de la construcción durante el 2020 mejoró la relación del costo de construcción y su especulación de venta de metros cuadrados futura.

Los excedentes constructivos identificados en el presente ejercicio se relacionan con las siguientes propiedades y se valúan de acuerdo con la metodología establecida para el resto de las propiedades Nivel 2:

1. Patio Bullrich, CABA
2. Alto Palermo, CABA
3. Córdoba Shopping, Córdoba
4. Alto Rosario, Rosario, Santa Fe.
5. Beruti 3345/47, CABA

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

## Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del Valor Razonable de las Propiedades de Inversión:

El Grupo ha definido las técnicas de valuación de acuerdo a las características de cada propiedad y el tipo de mercado en el cual se encuentran estos activos, a efectos de maximizar la utilización de información observable disponible para la determinación del valor razonable.

Para los Centros Comerciales operados por el grupo no se cuenta con un mercado líquido de compra venta de propiedades con estas características que se pueda tomar como referencia de valor. Asimismo, los Centros Comerciales, al tratarse de un negocio denominado en pesos, se encuentran altamente relacionados con la evolución de variables macroeconómicas de Argentina, el poder de compra de los individuos, el ciclo económico de crecimiento del Producto Bruto Interno ("PBI"), la evolución de la inflación, entre otros. En consecuencia, la metodología adoptada por el Grupo para la valuación de los Centros Comerciales es la de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF"), que permite recoger la volatilidad de la economía argentina y su correlación con los flujos de ingresos de los Centros Comerciales y el riesgo inherente de la macroeconomía argentina. La metodología DCF contempla el uso de ciertos supuestos de valuación no observables, los cuales son determinados en forma confiable en función a la información y fuentes internas disponibles a la fecha de cada medición. Estos supuestos incluyen principalmente los siguientes:

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en las actuales ubicaciones, tipo y calidad de las propiedades, respaldados por los contratos de alquiler que la Compañía tiene firmados con sus locatarios. Debido a que los ingresos de la Compañía surgen del mayor valor entre un Valor Fijo Mínimo Asegurado ("VMA") y un porcentaje de las ventas de los locatarios en cada Centro Comercial, se consideraron estimaciones de la evolución del "PBI y de la Inflación de la economía Argentina proporcionada por un consultor externo para estimar la evolución de las ventas de los locatarios, las cuales presentan alta correlación con estas variables macroeconómicas. Dichas proyecciones macroeconómicas fueron contrastadas con las proyecciones que elabora el Fondo Monetario Internacional ("FMI"), la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico ("OCDE") y con el Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), que consiste en una encuesta elaborada por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA") dirigida a analistas especializados locales y extranjeros con el fin de permitir un seguimiento sistemático de los principales pronósticos macroeconómicos de corto y mediano plazo sobre la evolución de la economía Argentina.
- Se consideró que los ingresos provenientes de todos los Centros Comerciales crecen con la misma elasticidad en relación a la evolución del PBI y la Inflación proyectada. Las características y riesgos específicos de cada Centro Comercial son recogidos a través del uso del Margen de Ebitda promedio histórico de cada uno de ellos.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en los Centros Comerciales.
- Valor terminal: se consideró una perpetuidad calculada a partir del flujo del último año de vida útil.
- El flujo de fondos para las concesiones se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.
- Dado el contexto inflacionario prevaleciente y la volatilidad de ciertas variables macroeconómicas, no se encuentra disponible una tasa de interés de referencia en pesos a largo plazo para descontar los flujos de fondos proyectados de los centros comerciales. En consecuencia, se procedió a dolarizar los flujos de fondos proyectados a través de la curva de tipo de cambio futuro ARS/USD proporcionada por un consultor externo, las cuales son contrastadas para evaluar su razonabilidad con las de FMI, OCDE, REM y con el Mercado de Futuros on-shore de Tipo de Cambio (ROFEX). Finalmente, se descontaron los flujos dolarizados con una tasa de largo plazo en dólares, la tasa de costo de capital promedio ponderado ("WACC") para cada fecha de valuación.
- La estimación de las tasas de descuento WACC fue determinada de acuerdo a los siguientes componentes:
  - a) tasa libre de riesgo americana;
  - b) beta de la industria, considerándose compañías comparables de Estados Unidos, Brasil, Chile y México, a fin de contemplar el Riesgo de Mercado sobre la tasa libre de riesgo;
  - c) riesgo país argentino considerando el Índice EMBI+; y

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

---

d) costo de deuda y la estructura de capital, considerando que se determinó como referencia información disponible en el mercado corporativo de Argentina (“blue chips”), dado que los bonos soberanos poseen una historia de defaults. En consecuencia, y debido a que IRSA, en función a su representatividad y participación de mercado representa la entidad más relevante del sector, hemos tomado sus indicadores. A diferencia del año pasado, en el presente año fiscal se utilizó una tasa de descuento para flujos con la estructura de capital resultante luego de la reestructuración de la deuda del grupo, mientras que, para la perpetuidad, la tasa de descuento posee una estructura de capital en línea con los comparables de mercado del grupo. Esto se debe a que consideramos que la relación entre deuda y capital tendería a normalizarse en el largo plazo.

Debido a la reestructuración de la deuda llevada a cabo durante el último periodo fiscal, que afectó la composición de la estructura de capital del grupo, se introdujo la utilización de dos tasas de descuento distintas en la valuación de nuestros centros comerciales: una para el descuento de los flujos y otra para la perpetuidad. A diferencia del cierre anterior donde se utilizaba una tasa de descuento única. A continuación, se detalla la diferencia entre ambas:

- Tasa de descuento para flujos: considera la estructura de capital resultante de la mencionada reestructuración de deuda.
- Tasa de descuento de perpetuidad: considera una estructura de capital de mercado, en base a compañías comparables.

La introducción de la tasa normalizada a perpetuidad se debe a que consideramos que la relación entre deuda y capital tendería a normalizarse en el largo plazo.

Para oficinas y otras propiedades para alquiler, reservas de tierra y los excedentes constructivos, la valuación se determinó utilizando transacciones de activos comparables de mercado, puesto que el mercado de oficinas y reservas de tierras en Argentina es líquido y cuenta con transacciones de mercado que pueden ser tomadas como referencia. Estos valores se ajustan a las diferencias en atributos claves como la ubicación, el tamaño de la propiedad y la calidad de los accesorios interiores. La contribución más significativa a este enfoque de comparables de mercado es el precio por metro cuadrado que deriva de la oferta y la demanda vigente en el mercado a cada fecha de valuación.

A partir del mes de septiembre de 2019, el mercado inmobiliario comenzó a experimentar ciertos cambios en su operación producto de la implementación de regulaciones sobre el mercado de cambios. En términos generales, la medida implementada el 1 de septiembre de 2019 por el BCRA, establece que los exportadores de bienes y servicios deben liquidar sus ingresos de divisas en el mercado local como máximo 5 días después del cobro. Asimismo, se establece que las personas jurídicas residentes podrán comprar divisas sin restricciones para la importación o pago de deudas a su vencimiento, pero necesitarán conformidad del Banco Central de la República Argentina para; comprar divisas para la formación de activos externos, pre cancelación de deudas, girar al exterior utilidades y dividendos y realizar transferencias al exterior. Adicionalmente, restringen el acceso de compra de dólares para las personas humanas. Posteriormente, el BCRA estableció un control más estricto, limitando aún más el acceso al mercado de cambios (Ver Nota 39).

Desde el ejercicio anterior se observa que las transacciones de compra-venta de edificios de oficinas pueden ser liquidadas en pesos (usando un tipo de cambio implícito mayor que el oficial) o en dólares. Consecuentemente, el escenario más probable es que cualquier venta de edificios de oficinas/reservas se liquide en pesos a un tipo de cambio implícito más alto que el oficial, lo que se ve reflejado en las operaciones que ha realizado el Grupo con anterioridad y posterioridad al cierre de los presentes estados contables. Por lo tanto, el Grupo ha valuado sus edificios de oficinas y reservas de tierra y excedentes constructivos en pesos al cierre del ejercicio considerando la situación antes descrita, tomando en consideración un tipo de cambio implícito más alto.

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

En ciertas situaciones resulta complejo determinar con fiabilidad el valor razonable de las propiedades en desarrollo. Con el fin de evaluar si el valor razonable de una propiedad en desarrollo se puede determinar de manera fiable, la gerencia considera los siguientes factores, entre otros:

- Las disposiciones del contrato de construcción.
- La etapa de terminación.
- Si el proyecto / propiedad es estándar (típico para el mercado) o no estándar.
- El nivel de fiabilidad de las entradas de efectivo después de la finalización.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- Experiencia previa con construcciones similares.
- Estado de los permisos de construcción.

No hubo cambios en las técnicas de valoración durante el año.

Las siguientes tablas presentan información de los supuestos significativos utilizados para la medición a valor razonable de las propiedades de inversión y la sensibilidad a los supuestos no observables significativos (Nivel 3):

| Descripción                   | Modelo de precio            | Parámetros          | Rango ejercicio 2023/ 2022/ 2021 | 30.06.2023 (i) |             | 30.06.2022 (i) |             | 30.06.2021 (i) |             |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                               |                             |                     |                                  | Aumento        | Disminución | Aumento        | Disminución | Aumento        | Disminución |
| Centros comerciales (Nivel 3) | Flujo de fondos descontados | Tasa de descuento   | 15,25% / 14,53% / 13,53%         | (3.757)        | 4.024       | (4.667)        | 5.019       | (4.787)        | 5.172       |
|                               |                             | Tasa de descuento   | 14,20% / 14,53% / 13,53%         | (8.848)        | 10.891      | (7.974)        | 9.835       | (8.788)        | 11.051      |
|                               |                             | Tasa de crecimiento | 2,4% / 2,4% / 2,4%               | 6.710          | (5.662)     | 5.683          | (4.816)     | 6.217          | (5.204)     |
|                               |                             | Inflación           | (*)                              | 24.052         | (21.969)    | 22.670         | (18.764)    | 28.886         | (23.826)    |
|                               |                             | Devaluación         | (*)                              | (16.082)       | 17.690      | (16.725)       | 20.441      | (15.403)       | 18.824      |

(\*) Ejercicio 2023: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 479,4 para el ejercicio 2024, arribando a ARS 2.118,2 en 2029. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 144,3% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 5 años.

Ejercicio 2022: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 163,65 para el ejercicio 2023, arribando a ARS 622,06 en 2028. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 70,9% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 5 años.

Ejercicio 2021: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 116,94 para el ejercicio 2022, arribando a ARS 376,56 en 2027. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 27,5% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 44,1% y se estabiliza en 30,0% al cabo de 5 años.

- (i) Considerando un incremento o disminución de 100 puntos para la tasa de descuento y crecimiento de Argentina, 10% para la inflación y 10% para la devaluación.

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

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

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de aproximadamente 866.806 m<sup>2</sup>, lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

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

IRSA se comprometió a ceder el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos y a aportar tres parcelas adicionales, dos para el Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible (FODUS) y uno para el Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, además de la suma de USD 2 millones en efectivo y la cantidad de 3.000.000 de bonos soberanos (AL35), los cuales ya han sido abonados.

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

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

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

“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.

## 10. Propiedades, planta y equipo

La evolución en propiedades, planta y equipo del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

|  | Establecimientos<br>agropecuarios | Planta<br>productora<br>(iii) | Edificios e<br>instalaciones | Maquinarias<br>y equipos | Otros (i)    | Total          |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------|----------------|
| <b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>         | <b>109.265</b>                    | <b>4.836</b>                  | <b>24.156</b>                | <b>1.047</b>             | <b>2.510</b> | <b>141.814</b> |
| Costos                                       | 123.129                           | 11.394                        | 67.037                       | 11.059                   | 53.883       | 266.502        |
| Depreciación acumulada                       | (13.864)                          | (6.558)                       | (42.881)                     | (10.012)                 | (51.373)     | (124.688)      |
| <b>Valor residual al 30 de junio de 2021</b> | <b>109.265</b>                    | <b>4.836</b>                  | <b>24.156</b>                | <b>1.047</b>             | <b>2.510</b> | <b>141.814</b> |
| Altas  | 4.555                             | 1.330                         | 1.492                        | 336                      | 959          | 8.672          |
| Bajas  | (6.232)                           | (11)                          | (47)                         | (4)                      | (52)         | (6.346)        |
| Diferencias de conversión                    | (19.318)                          | (1.123)                       | (349)                        | -                        | (462)        | (21.252)       |
| Traslados                                    | 6.903                             | (13)                          | 3.229                        | 41                       | -            | 10.160         |
| Depreciación (ii)                            | (1.242)                           | (1.550)                       | (1.367)                      | (405)                    | (360)        | (4.924)        |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>         | <b>93.931</b>                     | <b>3.469</b>                  | <b>27.114</b>                | <b>1.015</b>             | <b>2.595</b> | <b>128.124</b> |
| Costos                                       | 103.210                           | 8.123                         | 37.011                       | 10.466                   | 5.607        | 164.417        |
| Depreciación acumulada                       | (9.279)                           | (4.654)                       | (9.897)                      | (9.451)                  | (3.012)      | (36.293)       |
| <b>Valor residual al 30 de junio de 2022</b> | <b>93.931</b>                     | <b>3.469</b>                  | <b>27.114</b>                | <b>1.015</b>             | <b>2.595</b> | <b>128.124</b> |
| Altas  | 20.842                            | 1.844                         | 1.811                        | 477                      | 766          | 25.740         |
| Bajas  | (3.445)                           | (419)                         | (3.458)                      | (1)                      | (118)        | (7.441)        |
| Diferencias de conversión                    | 5.970                             | 308                           | 185                          | (2)                      | 146          | 6.607          |
| Transferencias                               | 132                               | 327                           | (3.200)                      | 46                       | 123          | (2.572)        |
| Depreciación (ii)                            | (1.536)                           | (1.123)                       | (1.237)                      | (456)                    | (553)        | (4.905)        |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>         | <b>115.894</b>                    | <b>4.406</b>                  | <b>21.215</b>                | <b>1.079</b>             | <b>2.959</b> | <b>145.553</b> |
| Costos                                       | 126.709                           | 10.183                        | 32.349                       | 10.986                   | 6.524        | 186.751        |
| Depreciación acumulada                       | (10.815)                          | (5.777)                       | (11.134)                     | (9.907)                  | (3.565)      | (41.198)       |
| <b>Valor residual al 30 de junio de 2023</b> | <b>115.894</b>                    | <b>4.406</b>                  | <b>21.215</b>                | <b>1.079</b>             | <b>2.959</b> | <b>145.553</b> |

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 30 de junio de 2023 y 2022, el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea "Costos" por ARS 1.240 y ARS 1.244, "Gastos generales y de administración" por ARS 506 y ARS 601 y "Gastos de comercialización" por ARS 48 y ARS 33, respectivamente, en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 27) y ARS 3.111 y ARS 3.046 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.

Véase nuestro informe de fecha 06/09/23  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

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

## 11. Propiedades para la venta

La evolución en propiedades para la venta del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

|                               | Propiedades<br>terminadas | Propiedades<br>en desarrollo (i) | Propiedades<br>sin desarrollar | Total        |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------|
| <b>Al 30 de junio de 2021</b> | <b>427</b>                | <b>2.835</b>                     | <b>2.953</b>                   | <b>6.215</b> |
| Altas                         | -                         | 1.015                            | 80                             | 1.095        |
| Diferencia de conversión      | -                         | (338)                            | -                              | (338)        |
| <b>Al 30 de junio de 2022</b> | <b>427</b>                | <b>3.512</b>                     | <b>3.033</b>                   | <b>6.972</b> |
| Altas                         | 30                        | 144                              | 143                            | 317          |
| Diferencia de conversión      | -                         | 15                               | -                              | 15           |
| Transferencias                | 147                       | -                                | (579)                          | (432)        |
| Bajas                         | (11)                      | (427)                            | (255)                          | (693)        |
| <b>Al 30 de junio de 2023</b> | <b>593</b>                | <b>3.244</b>                     | <b>2.342</b>                   | <b>6.179</b> |

|              | 30.06.2023   | 30.06.2022   |
|--------------|--------------|--------------|
| No corriente | 6.035        | 6.556        |
| Corriente    | 144          | 416          |
| <b>Total</b> | <b>6.179</b> | <b>6.972</b> |

- (i) Se incluyen terrenos de Zetol y Vista al Muelle, los cuales han sido hipotecados para garantizar préstamos del Grupo. El valor contable de los mismos es de ARS 3.243 y ARS 3.512 al 30 de junio de 2023 y 2022. Adicionalmente, el Grupo posee ciertas obligaciones contractuales no provisionadas relacionadas con estos terrenos que el Grupo ha reconocido cuando se adquirieron determinadas propiedades o se aprobaron los proyectos inmobiliarios y ascienden a ARS 1.634 y ARS 2.054, respectivamente. Se vendieron 4 de las 6 unidades recibidas por la contraprestación de la Torre 1, construida en la parcela 2, y se encuentra finalizada la obra de infraestructura concerniente a los sectores A y B del predio que incluyen, entre otros, el camino costero, rotondas, luminarias, rellenos y conexiones pluviales y cloacales por un monto de unos USD 3,2 MM. Asimismo, se firmó la permuta de la Parcela 2 con el mismo desarrollador de la Parcela 1 iniciándose las obras a fines del año 2022.

## 12. Activos intangibles

La evolución de activos intangibles del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

|  | Llave de<br>negocio | Sistemas de<br>información y software | Unidades futuras a<br>recibir por permutas<br>y otros | Total         |
|--|---------------------|---------------------------------------|---|---------------|
| Costos                                       | 1.364               | 3.663                                 | 10.121  | 15.148        |
| Amortización acumulada                       | -                   | (2.729)                               | (1.852)   | (4.581)       |
| <b>Valor residual al 30 de junio de 2021</b> | <b>1.364</b>        | <b>934</b>                            | <b>8.269</b>  | <b>10.567</b> |
| Altas  | -                   | 247                                   | 82  | 329           |
| Bajas  | (13)                | -                                     | (1.015)   | (1.028)       |
| Desvalorización                              | -                   | (86)                                  | -   | (86)          |
| Diferencias de conversión                    | (47)                | (15)                                  | -   | (62)          |
| Amortización (i)                             | -                   | (431)                                 | (58)  | (489)         |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>         | <b>1.304</b>        | <b>649</b>                            | <b>7.278</b>  | <b>9.231</b>  |
| Costos                                       | 1.304               | 3.844                                 | 9.438   | 14.586        |
| Amortización acumulada                       | -                   | (3.195)                               | (2.160)   | (5.355)       |
| <b>Valor residual al 30 de junio de 2022</b> | <b>1.304</b>        | <b>649</b>                            | <b>7.278</b>  | <b>9.231</b>  |
| Altas  | -                   | 369                                   | 1.272   | 1.641         |
| Bajas  | -                   | (3)                                   | (180)   | (183)         |
| Transferencias                               | -                   | -                                     | (200)   | (200)         |
| Diferencias de conversión                    | 11                  | 9                                     | -   | 20            |
| Amortización (i)                             | -                   | (464)                                 | (78)  | (542)         |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>         | <b>1.315</b>        | <b>560</b>                            | <b>8.092</b>  | <b>9.967</b>  |
| Costos                                       | 1.315               | 4.219                                 | 10.330  | 15.864        |
| Amortización acumulada                       | -                   | (3.659)                               | (2.238)   | (5.897)       |
| <b>Valor residual al 30 de junio de 2023</b> | <b>1.315</b>        | <b>560</b>                            | <b>8.092</b>  | <b>9.967</b>  |

- (i) Al 30 de junio de 2023 y 2022, el cargo por amortización ha sido imputado ARS 218 y ARS 114 dentro de "Costos", ARS 321 y ARS 373 en "Gastos generales y de administración"; y ARS 3 y ARS 2 en "Gastos de Comercialización", respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 27).

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

## 13. Derecho de uso de activos

La composición del rubro derecho de uso de activos del Grupo al 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

|   | <u>30.06.2023</u>    | <u>30.06.2022</u>    |
|---|----------------------|----------------------|
| Establecimientos agropecuarios                  | 15.235               | 11.639               |
| Centro de convenciones                          | 2.478                | 2.638                |
| Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles | 457                  | 37                   |
| Maquinarias y equipamientos                     | 202                  | 166                  |
| Otros   | 367                  | 171                  |
| <b>Total derecho de uso de activos</b>          | <b><u>18.739</u></b> | <b><u>14.651</u></b> |
| No corriente                                    | 18.739               | 14.651               |
| <b>Total</b>                                    | <b><u>18.739</u></b> | <b><u>14.651</u></b> |

La evolución del rubro derecho de uso de activos del Grupo durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

|                              | <u>30.06.2023</u>    | <u>30.06.2022</u>    |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Saldo al inicio</b>       | <b>14.651</b>        | <b>15.049</b>        |
| Altas                        | 8.433                | 4.678                |
| Bajas                        | (3)                  | -                    |
| Depreciaciones               | (6.350)              | (4.809)              |
| Diferencia de conversión     | 827                  | (1.401)              |
| Valorización                 | 1.181                | 1.134                |
| <b>Total saldo al cierre</b> | <b><u>18.739</u></b> | <b><u>14.651</u></b> |

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

|  | <u>30.06.2023</u>   | <u>30.06.2022</u>   |
|--|---------------------|---------------------|
| Establecimientos agropecuarios                             | 5.890               | 4.391               |
| Centro de convenciones                                     | 160                 | 178                 |
| Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles            | 2                   | 2                   |
| Maquinarias y equipamientos                                | 113                 | 116                 |
| Otros  | 185                 | 122                 |
| <b>Total depreciación de derecho de uso de activos (i)</b> | <b><u>6.350</u></b> | <b><u>4.809</u></b> |

(i) Al 30 de junio de 2023, el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 267 dentro de "Costos", ARS 26 en "Gastos generales y de administración", y ARS 59 en "gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 27), ARS 5.998 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos. Al 30 de junio de 2022, el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 183 dentro de "Costos", ARS 5 en "Gastos generales y de administración", y ARS 10 en "gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 27), ARS 4.611 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos

Otros cargos a resultado relacionados a derecho de uso de activos fueron los siguientes:

|  | <u>30.06.2023</u> | <u>30.06.2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Intereses perdidos por pasivos por arrendamiento                                       | (651)             | (630)             |
| Resultados por arrendamientos de corto plazo   | (184)             | (144)             |
| Resultados por arrendamientos variables no reconocidos como pasivos por arrendamientos | (834)             | (912)             |

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

## 14. Activos biológicos

La evolución en los activos biológicos del Grupo y su asignación a los distintos niveles de jerarquía de valor razonable para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

|  | Sementera de granos |               | Sementera de caña de azúcar | Hacienda de rodeo (i) | Otras haciendas (i) | Otros      | Total         |
|--|---------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|------------|---------------|
|  | Nivel 1             | Nivel 3       | Nivel 3                     | Nivel 2               | Nivel 2             | Nivel 1    |               |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>   | <b>326</b>          | <b>13.370</b> | <b>8.215</b>                | <b>12.943</b>         | <b>217</b>          | <b>156</b> | <b>35.227</b> |
| No Corriente (Producción)  | -                   | -             | -                           | 11.126                | 200                 | 156        | 11.482        |
| Corriente (Consumible)   | 326                 | 13.370        | 8.215                       | 1.817                 | 17                  | -          | 23.745        |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>   | <b>326</b>          | <b>13.370</b> | <b>8.215</b>                | <b>12.943</b>         | <b>217</b>          | <b>156</b> | <b>35.227</b> |
| Traslados  | (1.000)             | 1.000         | -                           | -                     | -                   | -          | -             |
| Compras  | -                   | -             | -                           | 3.738                 | 11                  | -          | 3.749         |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos (i) | -                   | 26.644        | 13.551                      | (647)                 | 50                  | -          | 39.598        |
| Cosechas   | -                   | (77.180)      | (23.276)                    | -                     | -                   | -          | (100.456)     |
| Ventas   | -                   | -             | -                           | (6.644)               | (22)                | -          | (6.666)       |
| Consumos   | -                   | -             | -                           | (30)                  | -                   | (26)       | (56)          |
| Costos incurridos durante el ejercicio   | 5.668               | 42.047        | 12.754                      | 5.797                 | -                   | 6          | 66.272        |
| Diferencia de conversión   | (1.000)             | (373)         | (2.386)                     | (964)                 | -                   | -          | (4.723)       |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>   | <b>3.994</b>        | <b>5.508</b>  | <b>8.858</b>                | <b>14.193</b>         | <b>256</b>          | <b>136</b> | <b>32.945</b> |
| No Corriente (Producción)  | -                   | -             | -                           | 12.718                | 232                 | 136        | 13.086        |
| Corriente (Consumible)   | 3.994               | 5.508         | 8.858                       | 1.475                 | 24                  | -          | 19.859        |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>   | <b>3.994</b>        | <b>5.508</b>  | <b>8.858</b>                | <b>14.193</b>         | <b>256</b>          | <b>136</b> | <b>32.945</b> |
| Compras  | -                   | -             | -                           | 1.156                 | 12                  | -          | 1.168         |
| Traslados  | (835)               | 835           | -                           | -                     | -                   | -          | -             |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos (i) | -                   | 4.517         | (375)                       | (5.397)               | (92)                | -          | (1.347)       |
| Cosechas   | -                   | (56.662)      | (13.703)                    | -                     | -                   | -          | (70.365)      |
| Ventas   | -                   | -             | -                           | (4.572)               | (7)                 | -          | (4.579)       |
| Consumos   | -                   | -             | -                           | (23)                  | (1)                 | (32)       | (56)          |
| Costos incurridos durante el ejercicio   | 4.322               | 48.294        | 11.165                      | 5.351                 | -                   | 11         | 69.143        |
| Diferencia de conversión   | 1.414               | (757)         | 321                         | 112                   | -                   | -          | 1.090         |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>   | <b>8.895</b>        | <b>1.735</b>  | <b>6.266</b>                | <b>10.820</b>         | <b>168</b>          | <b>115</b> | <b>27.999</b> |
| No corriente (Producción)  | -                   | -             | -                           | 9.044                 | 147                 | 114        | 9.305         |
| Corriente (Consumible)   | 8.895               | 1.735         | 6.266                       | 1.776                 | 21                  | 1          | 18.694        |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>   | <b>8.895</b>        | <b>1.735</b>  | <b>6.266</b>                | <b>10.820</b>         | <b>168</b>          | <b>115</b> | <b>27.999</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 (5.489) y ARS (597) por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente; ARS (3.416) y ARS 576, se atribuyen a cambios en el precio y ARS (2.073) y ARS (1.173) se atribuyen a cambios físicos generados por el resultado por producción, respectivamente.

### **Cultivos de cereales y oleaginosas**

Los cultivos del Grupo generalmente comprenden cereales y oleaginosas (como maíz, trigo, soja y girasol), además del maní. El Grupo mide a estos activos con crecimiento biológico significativo a valor razonable menos costos de venta. Para el caso de cultivos que no han alcanzado un crecimiento biológico significativo o cuyo impacto de transformación biológica sobre el precio no se espera que sea material, la valuación es a costo menos pérdidas por desvalorización, ya que se considera que dicho valor se aproxima al valor razonable de estos activos.

### **Caña de azúcar**

La producción de caña de azúcar del Grupo tiene su base en Brasil y, en menor medida, también en Bolivia. La explotación de este cultivo requiere condiciones climáticas específicas (climas tropicales y subtropicales). El Grupo mide a estos cultivos a valor razonable menos costos de venta desde el momento de su siembra.

### **Determinación de valores razonables de los activos biológicos**

Cuando existe un mercado activo para los activos biológicos, el Grupo utiliza el precio de cotización del mercado principal para determinar el valor razonable de sus activos biológicos. La hacienda se mide al valor razonable menos costo de venta, en base a los precios de mercado en una subasta de ganado de la misma edad, la raza y el mérito genético con los ajustes, en su caso, para reflejar las diferencias. Cuando no existe un mercado activo o no hay precios de cotización disponibles (por ejemplo, cultivos sin cosechar con crecimiento significativo o producto agrícola en crecimiento de la caña de azúcar), el Grupo determina el valor razonable de un activo biológico en base a modelos de flujos de fondos descontados.

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

Estos modelos requieren la determinación de supuestos altamente subjetivos que incluyen datos observables y no observables. La información no observable se determina en base a la mejor información disponible, por ejemplo, mediante referencia a información histórica de prácticas y resultados pasados, información estadística y agrícola y otras técnicas analíticas. Los supuestos claves utilizados en este método incluyen los precios de mercado futuros, los rendimientos esperados en el punto de cosecha y la estimación de los costos no incurridos futuros.

Los precios de mercado generalmente se determinan por referencia a información observable en el mercado principal de los productos agrícolas. Los costos de cosecha y otros costos se estiman en base a información histórica y estadística. El rendimiento se estima en base a diversos factores, entre otros, la ubicación del campo y tipo de suelo, condiciones ambientales, infraestructura y otras restricciones y crecimiento al momento de la medición. El rendimiento está sujeto a un alto grado de incertidumbre y puede ser afectado por diversos factores fuera del control del Grupo, que incluyen, condiciones meteorológicas extremas o inusuales, plagas y otras enfermedades de granos.

Los supuestos claves son altamente sensibles. Los cambios que puedan producirse, entre otros, aumentos o disminuciones en precios, rendimientos y costos pueden generar un aumento o disminución significativa del valor razonable de los activos biológicos reconocidos en un determinado momento. Los flujos de efectivo se proyectan en base a la producción estimada. Las estimaciones de producción dependen en sí mismas de distintos supuestos. Además de los antes descritos, se encuentran otros factores como la ubicación, las condiciones climáticas, ambientales y otras restricciones. Los cambios en estas estimaciones podrían afectar la producción estimada y, por lo tanto, las estimaciones de flujo de efectivo futuro en la evaluación del valor razonable. Los modelos de valuación utilizados y sus supuestos se revisan periódicamente y se ajustan en caso de ser necesario.

Al 30 de junio de cada año, los activos biológicos del Grupo que están medidos en base a un modelo de valuación incluyen principalmente granos no cosechados y plantaciones de caña de azúcar.

El valor razonable menos los costos de venta de los productos agrícolas al momento de la cosecha (los cuales han sido cosechados durante el ejercicio) ascienden a ARS 70.365 y ARS 100.456 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente.

Quando no existen precios con cotización disponible en un mercado activo, el Grupo utiliza un rango de modelos de valuación donde los parámetros más significativos pueden observarse en la siguiente tabla:

| <u>Descripción</u>                    | <u>Modelo de precio</u>     | <u>Parámetros</u>  | <u>Rango</u>  |
|---------------------------------------|-----------------------------|--|---|
| Hacienda (Nivel 2)                    | Comparables de mercado      | Precio por cabeza/kg y por categoría   | -   |
| Sementera de granos (Nivel 3)         | Flujo de fondos descontados | Rindes - Costos Productivos –Gastos Comercial - Precios Futuros de Venta                     | <b>Argentina:</b><br>Rindes: 0,77 - 10,50 tn/ha<br>Precios Futuros de Venta: 51.921 - 124.611 ars/tn<br>Costos Productivos: 5.153 - 92.749 ars/ha<br><b>Brasil:</b><br>Rindes: 101,60 tn/ha<br>Precios Futuros de Venta: 43,84 brs/tn<br>Costos Productivos: 11,45 brs/tn<br><b>Brasil:</b><br>Rindes: 83,43 tn/ha<br>Precios Futuros de Venta: 147,33 brs/tn<br>Costos Productivos: 85,58 brs/tn |
| Sementera de caña de azúcar (Nivel 3) | Flujo de fondos descontados | Rindes - Costos Productivos –Gastos Comercial - Precios Futuros de Venta - Tasa de descuento |   |

Al 30 de junio de 2023 y 2022 el máximo y mejor uso de los activos biológicos no difiere en forma significativa de su utilización presente.

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

Al 30 de junio de 2023, 2022 y 2021 los costos de producción activados fueron:

|   | <u>30.06.2023</u> | <u>30.06.2022</u> | <u>30.06.2021</u> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Insumos, labores y arrendamientos                           | 51.910            | 50.635            | 51.317            |
| Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal | 3.110             | 2.852             | 2.951             |
| Amortizaciones y depreciaciones                             | 9.144             | 7.657             | 9.259             |
| Honorarios y retribuciones por servicios                    | 137               | 170               | 172               |
| Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines  | 438               | 493               | 576               |
| Impuestos, tasas y contribuciones                           | 94                | 162               | 216               |
| Alquileres y expensas                                       | 34                | 26                | 43                |
| Fletes  | 478               | 360               | 407               |
| Viáticos, movilidad y librería                              | 354               | 317               | 254               |
| Otros gastos  | 3.433             | 3.600             | 3.352             |
|   | <u>69.132</u>     | <u>66.272</u>     | <u>68.547</u>     |

## 15. Inventarios

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

|                                  | <u>30.06.2023</u> | <u>30.06.2022</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Granos                           | 12.892            | 13.317            |
| Materiales e insumos             | 14.923            | 14.556            |
| Caña de azúcar                   | 202               | 629               |
| <b>Inventarios agropecuarios</b> | <u>28.017</u>     | <u>28.502</u>     |
| Suministro para hoteles          | 199               | 431               |
| <b>Total inventarios</b>         | <u>28.216</u>     | <u>28.933</u>     |

Al 30 de junio de 2023 y 2022 los costos de inventario reconocidos como gastos ascienden a ARS 70.468 y ARS 104.851, respectivamente, y han sido incluidos dentro de la línea "Costos" del estado de resultados y otros resultados integrales.

## 16. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera consolidado, según corresponda. Debido a que los rubros "Créditos por ventas y otros créditos" y "Deudas comerciales y otras deudas" contienen tanto instrumentos financieros como activos o pasivos no financieros (tales como anticipos, créditos, deudas comerciales en especie y deudas impositivas), la conciliación se muestra en las columnas "Activos no financieros" y "Pasivos no financieros". Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable.

La NIIF 9 define el valor razonable de los instrumentos financieros como el monto por el cual un activo puede ser intercambiado, o un pasivo financiero puede ser cancelado, entre partes independientes, debidamente informadas y con intención de realizar la transacción. Todos los instrumentos financieros reconocidos al valor razonable son asignados a uno de los niveles de jerarquía de valuación de la NIIF 7. Esta jerarquía de valuación comprende tres niveles.

En el caso del nivel 1, la valuación se basa en precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

En el caso del nivel 2, el valor razonable se determina utilizando métodos de valuación basados en información observable en el mercado de forma directa e indirecta. Si el instrumento financiero posee un plazo determinado los datos para la valuación deben ser observables durante la totalidad de ese período.

En el caso del nivel 3, el Grupo utiliza técnicas de valuación que no están basadas en información observable en el mercado. Esto sólo es permitido en la medida que dicha información no se encuentra disponible. Los datos incorporados reflejan las estimaciones que tendría en cuenta cualquier participante del mercado para fijar los precios.

El Área de Finanzas del Grupo cuenta con un equipo que realiza las valuaciones de los activos financieros que se requieren reportar en los estados financieros consolidados, incluyendo los valores razonables de los instrumentos de nivel 3. Este equipo depende directamente del director financiero ("CFO"). Las discusiones sobre los métodos de valuación y los resultados se llevan a cabo entre el CFO y el equipo de valuación al momento de la adquisición del activo y al cierre de cada período de reporte.

La política del Grupo es reconocer las transferencias entre las distintas categorías de la jerarquía de valuación al momento en el que ocurren o cuando hay cambios en las circunstancias que causan la transferencia.

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

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2023 son los siguientes:

|  | Activos financieros a costo amortizado | Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados |              | Subtotal activos financieros | Activos no financieros | Total          |
|--|--|---|--------------|------------------------------|------------------------|----------------|
|  |  | Nivel 1   | Nivel 2      |                              |                        |                |
| <b>30 de 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 17) | 73.864                                 | 14.850  | -            | 88.714                       | 24.329                 | 113.043        |
| Inversiones en activos financieros:  |  |   |              |                              |                        |                |
| - Acciones de compañías públicas   | -                                      | 5.046   | -            | 5.046                        | -                      | 5.046          |
| - Bonos  | -                                      | 13.034  | 767          | 13.801                       | -                      | 13.801         |
| - Fondos comunes de inversión  | -                                      | 25.035  | -            | 25.035                       | -                      | 25.035         |
| - Otras  | 695                                    | 1.309   | -            | 2.004                        | -                      | 2.004          |
| Instrumentos financieros derivados:  |  |   |              |                              |                        |                |
| - Contratos de opciones sobre commodities  | -                                      | 209   | -            | 209                          | -                      | 209            |
| - Contratos de futuros sobre commodities   | -                                      | 2.062   | -            | 2.062                        | -                      | 2.062          |
| - Contratos de opciones de moneda extranjera   | -                                      | 276   | -            | 276                          | -                      | 276            |
| - Contratos de futuros de moneda extranjera  | -                                      | 1.773   | -            | 1.773                        | -                      | 1.773          |
| - Swaps  | -                                      | -   | 279          | 279                          | -                      | 279            |
| - Otros  | -                                      | 1.955   | -            | 1.955                        | -                      | 1.955          |
| Activos restringidos (i)   | 1.202                                  | -   | -            | 1.202                        | -                      | 1.202          |
| Efectivo y equivalentes de efectivo:   |  |   |              |                              |                        |                |
| - Efectivo en caja y bancos  | 9.265                                  | -   | -            | 9.265                        | -                      | 9.265          |
| - Inversiones a corto plazo  | -                                      | 29.671  | -            | 29.671                       | -                      | 29.671         |
| <b>Total de activo</b>   | <b>85.026</b>                          | <b>95.220</b>   | <b>1.046</b> | <b>181.292</b>               | <b>24.329</b>          | <b>205.621</b> |

|  | Pasivos financieros a costo amortizado | Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados |          | Subtotal pasivos financieros | Pasivos no financieros | Total          |
|--|--|---|----------|------------------------------|------------------------|----------------|
|  |  | Nivel 1   | Nivel 2  |                              |                        |                |
| <b>30 de junio de 2023</b>                             |  |   |          |                              |                        |                |
| <b>Pasivos según el estado de situación financiera</b> |  |   |          |                              |                        |                |
| Deudas comerciales y otras deudas (Nota 20)            | 61.728                                 | -   | -        | 61.728                       | 30.910                 | 92.638         |
| Préstamos (Nota 22)                                    | 262.052                                | -   | -        | 262.052                      | -                      | 262.052        |
| Instrumentos financieros derivados:                    |  |   |          |                              |                        |                |
| - Contratos de opciones sobre commodities              | -                                      | 810   | -        | 810                          | -                      | 810            |
| - Contratos de futuros sobre commodities               | 15                                     | 335   | -        | 350                          | -                      | 350            |
| - Contratos de opciones en moneda extranjera           | -                                      | -   | -        | -                            | -                      | -              |
| - Contratos de futuros en moneda extranjera            | -                                      | 126   | -        | 126                          | -                      | 126            |
| - Swaps  | -                                      | 6   | -        | 6                            | -                      | 6              |
| <b>Total de pasivo</b>                                 | <b>323.795</b>                         | <b>1.277</b>  | <b>-</b> | <b>325.072</b>               | <b>30.910</b>          | <b>355.982</b> |

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

|  | Activos financieros a costo amortizado | Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados |          | Subtotal activos financieros | Activos no financieros | Total          |
|--|--|---|----------|------------------------------|------------------------|----------------|
|  |  | Nivel 1   | Nivel 2  |                              |                        |                |
| <b>30 de junio de 2022</b>   |  |   |          |                              |                        |                |
| <b>Activos según el estado de situación financiera</b>   |  |   |          |                              |                        |                |
| Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 17) | 73.533                                 | 9.408   | -        | 82.941                       | 22.985                 | 105.926        |
| Inversiones en activos financieros:  |  |   |          |                              |                        |                |
| - Acciones de compañías públicas   | -                                      | 3.333   | -        | 3.333                        | -                      | 3.333          |
| - Bonos  | -                                      | 3.814   | -        | 3.814                        | -                      | 3.814          |
| - Fondos comunes de inversión  | -                                      | 34.769  | -        | 34.769                       | -                      | 34.769         |
| - Otras  | 245                                    | 830   | -        | 1.075                        | -                      | 1.075          |
| Instrumentos financieros derivados:  |  |   |          |                              |                        |                |
| - Contratos de opciones sobre commodities  | -                                      | 655   | -        | 655                          | -                      | 655            |
| - Contratos de futuros sobre commodities   | -                                      | 4.801   | -        | 4.801                        | -                      | 4.801          |
| - Contratos de opciones de moneda extranjera   | -                                      | 151   | -        | 151                          | -                      | 151            |
| - Contratos de futuros de moneda extranjera  | -                                      | 569   | -        | 569                          | -                      | 569            |
| Activos restringidos (i)   | 1.005                                  | -   | -        | 1.005                        | -                      | 1.005          |
| Efectivo y equivalentes de efectivo:   |  |   |          |                              |                        |                |
| - Efectivo en caja y bancos  | 39.369                                 | -   | -        | 39.369                       | -                      | 39.369         |
| - Inversiones a corto plazo  | -                                      | 35.892  | -        | 35.892                       | -                      | 35.892         |
| <b>Total de activo</b>   | <b>114.152</b>                         | <b>94.222</b>   | <b>-</b> | <b>208.374</b>               | <b>22.985</b>          | <b>231.359</b> |

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

|  | Pasivos financieros a costo amortizado | Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados |            | Subtotal pasivos financieros | Pasivos no financieros | Total          |
|--|--|---|------------|------------------------------|------------------------|----------------|
|  |  | Nivel 1   | Nivel 2    |                              |                        |                |
| <b>30 de junio de 2022</b>                             |  |   |            |                              |                        |                |
| <b>Pasivos según el estado de situación financiera</b> |  |   |            |                              |                        |                |
| Deudas comerciales y otras deudas (Nota 20)            | 53.578                                 | -   | -          | 53.578                       | 22.996                 | 76.574         |
| Préstamos (Nota 22)                                    | 304.897                                | -   | -          | 304.897                      | -                      | 304.897        |
| Instrumentos financieros derivados:                    |  |   |            |                              |                        |                |
| - Contratos de opciones sobre commodities              | -                                      | 382   | 222        | 604                          | -                      | 604            |
| - Contratos de futuros sobre commodities               | 6                                      | 1.037   | -          | 1.043                        | -                      | 1.043          |
| - Contratos de opciones en moneda extranjera           | -                                      | 351   | -          | 351                          | -                      | 351            |
| - Contratos de futuros en moneda extranjera            | -                                      | 300   | -          | 300                          | -                      | 300            |
| - Swaps  | -                                      | 84  | 34         | 118                          | -                      | 118            |
| <b>Total de pasivo</b>                                 | <b>358.481</b>                         | <b>2.154</b>  | <b>256</b> | <b>360.891</b>               | <b>22.996</b>          | <b>383.887</b> |

(i) Corresponden a depósitos en garantía y fideicomisos.

El siguiente es un detalle del valor en libros de los instrumentos financieros reconocidos, los cuales fueron compensados en el estado de situación financiera:

|  | 30.06.2023                |                           |                          | 30.06.2022                |                           |                          |
|--|---------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
|  | Montos brutos reconocidos | Montos brutos compensados | Montos netos presentados | Montos brutos reconocidos | Montos brutos compensados | Montos netos presentados |
| <b>Activos financieros</b>   |                           |                           |                          |                           |                           |                          |
| Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) | 90.761                    | (2.047)                   | 88.714                   | 90.062                    | (7.121)                   | 82.941                   |
| <b>Pasivos financieros</b>   |                           |                           |                          |                           |                           |                          |
| Deudas comerciales y otras deudas  | 63.775                    | (2.047)                   | 61.728                   | 60.699                    | (7.121)                   | 53.578                   |

Los ingresos, gastos, las ganancias y pérdidas de los instrumentos financieros pueden ser imputados a las siguientes categorías:

|  | Activos / Pasivos financieros a costo amortizado | Activos / Pasivos a valor razonable con cambios en resultados | Total         |
|--|--|---|---------------|
| <b>30 de junio de 2023</b>   |  |   |               |
| Intereses ganados  | 2.199  | -   | 2.199         |
| Intereses y bonificaciones generados por activos operativos                                | (1.472)  | -   | (1.472)       |
| Intereses perdidos   | (20.991)   | -   | (20.991)      |
| Intereses perdidos por pasivos por arrendamiento   | (651)  | -   | (651)         |
| Diferencias de cambio, netas   | 20.075   | -   | 20.075        |
| Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados | -  | 8.668   | 8.668         |
| Resultado por recompra de obligaciones   | 3.516  | -   | 3.516         |
| Resultados por instrumentos financieros commodities  | -  | 909   | 909           |
| Resultados por instrumentos financieros derivados, netos                                   | -  | 2.960   | 2.960         |
| Otros costos financieros   | (3.336)  | -   | (3.336)       |
| <b>Resultado neto (i)</b>  | <b>(660)</b>                                     | <b>12.537</b>   | <b>11.877</b> |

|  | Activos / Pasivos financieros a costo amortizado | Activos / Pasivos a valor razonable con cambios en resultados | Total         |
|--|--|---|---------------|
| <b>30 de junio de 2022</b>   |  |   |               |
| Intereses ganados  | 2.773  | -   | 2.773         |
| Intereses y bonificaciones generados por activos operativos                                | 3.081  | -   | 3.081         |
| Intereses perdidos   | (29.696)   | -   | (29.696)      |
| Intereses perdidos por pasivos por arrendamiento   | (630)  | -   | (630)         |
| Diferencias de cambio, netas   | 63.486   | -   | 63.486        |
| Dividendos ganados   | 4  | -   | 4             |
| Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados | -  | 12.732  | 12.732        |
| Resultado por recompra de obligaciones   | 3.139  | -   | 3.139         |
| Resultados por instrumentos financieros commodities  | -  | (5.083)   | (5.083)       |
| Resultados por instrumentos financieros derivados, netos                                   | -  | (3.104)   | (3.104)       |
| Otros costos financieros   | (2.303)  | -   | (2.303)       |
| <b>Resultado neto (i)</b>  | <b>39.854</b>                                    | <b>4.545</b>  | <b>44.399</b> |

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

|  | Activos / Pasivos<br>financieros a costo<br>amortizado | Activos / Pasivos a<br>valor razonable con<br>cambios en resultados | Total         |
|--|--|---|---------------|
| <b>30 de junio de 2021</b>   |  |   |               |
| Intereses ganados  | 2.318  | -   | 2.318         |
| Intereses y bonificaciones generados por activos operativos                                | 10.906   | -   | 10.906        |
| Intereses perdidos   | (49.316)   | -   | (49.316)      |
| Intereses perdidos por pasivos por arrendamiento   | (908)  | -   | (908)         |
| Diferencias de cambio, netas   | 37.063   | -   | 37.063        |
| Dividendos ganados   | 4  | -   | 4             |
| Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados | -  | 35.663  | 35.663        |
| Resultado por recompra de obligaciones negociables   | (88)   | -   | (88)          |
| Resultados por instrumentos financieros commodities  | -  | (16.089)  | (16.089)      |
| Resultados por instrumentos financieros derivados, netos                                   | -  | (1.686)   | (1.686)       |
| Otros costos financieros   | (4.790)  | -   | (4.790)       |
| <b>Resultado neto (i)</b>  | <b>(4.811)</b>   | <b>17.888</b>   | <b>13.077</b> |

(i) Incluido dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales. con excepción de los intereses y bonificaciones generados por activos operativos, los cuales se incluyen dentro de "Otros resultados operativos, netos".

La siguiente tabla presenta los cambios en los instrumentos financieros del Nivel 3 al 30 de junio de 2022 y 2021:

|  | Inversiones<br>en activos<br>financieros<br>– Otros | Total      |
|--|---|------------|
| <b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>       | <b>170</b>  | <b>170</b> |
| Diferencia de conversión                   | (17)  | (17)       |
| Desconsolidación                           | (207)   | (207)      |
| Resultados reconocidos en el ejercicio (i) | 54  | 54         |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2022 (ii)</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b>   |

(i) Incluido dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales.

(ii) Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 no hubo cambios en instrumentos financieros de Nivel 3.

Durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 no se presentaron transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable. Cuando no haya precios con cotización disponible en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos.

El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de Niveles 2 y 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla:

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

Al 30 de junio 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

## 17. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por venta y otros créditos del Grupo al 30 de junio de 2023 y 2022:

|   | <u>30.06.2023</u> | <u>30.06.2022</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Deudores por ventas, alquileres y servicios (*)   | 74.186            | 67.328            |
| Menos: Previsión deudores incobrables             | (1.512)           | (2.212)           |
| <b>Total créditos por ventas</b>                  | <b>72.674</b>     | <b>65.116</b>     |
| Gastos pagados por adelantado                     | 13.312            | 12.793            |
| Préstamos, depósitos y otros saldos deudores      | 9.533             | 10.275            |
| Aportes pendientes de integración                 | 45                | 54                |
| Depósitos en garantía                             | 11                | 2                 |
| Créditos fiscales                                 | 8.340             | 6.381             |
| Otros   | 7.616             | 9.093             |
| <b>Total otros créditos</b>                       | <b>38.857</b>     | <b>38.598</b>     |
| <b>Total créditos por ventas y otros créditos</b> | <b>111.531</b>    | <b>103.714</b>    |
| No corriente                                      | 33.710            | 31.891            |
| Corriente   | 77.821            | 71.823            |
| <b>Total</b>                                      | <b>111.531</b>    | <b>103.714</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".

Los valores contables de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 34.

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.

Los créditos por ventas son generalmente presentados en el estado de situación financiera neto de las provisiones por deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de crédito se explican en detalle en Nota 2. La evolución de la previsión para deudores incobrables del Grupo es la siguiente:

|                                    | <u>30.06.2023</u> | <u>30.06.2022</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Inicio del ejercicio</b>        | <b>2.212</b>      | <b>3.531</b>      |
| Altas (i)                          | 327               | 595               |
| Recupero (i)                       | (132)             | (610)             |
| Diferencias de cambio              | 378               | 132               |
| Utilizaciones durante el ejercicio | (4)               | (26)              |
| RECPAM                             | (1.269)           | (1.410)           |
| <b>Cierre del ejercicio</b>        | <b>1.512</b>      | <b>2.212</b>      |

(i) La constitución y recupero de la previsión para deudores incobrables se ha incluido en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 27).

Los créditos por ventas del Grupo comprenden varias clases. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de cierre del ejercicio es el valor contable de cada clase de crédito (Nota 5). El Grupo también posee créditos con partes relacionadas. Ninguno de estos créditos está vencido ni ha sido provisionado.

Debido a las características distintivas de cada tipo de crédito, se muestra un análisis de la antigüedad de los créditos vencidos provisionados y no provisionados por tipo y clase, al 30 de junio de 2023 y 2022 (se incluye también en una columna los créditos no vencidos a efectos de que los totales concilien con los montos en el estado de situación financiera):

|                          | <u>Vencidos</u> |                |                | A vencer      | Previsionados | Total         | % de representación |
|--------------------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
|                          | Hasta 3 meses   | De 3 a 6 meses | Más de 6 meses |               |               |               |                     |
| Alquileres y servicios   | 4.162           | 171            | 1.201          | 18.095        | 1.309         | 24.938        | 33,6%               |
| Venta de propiedades     | -               | -              | 173            | 39.518        | -             | 39.691        | 53,5%               |
| Productos agrícolas      | -               | -              | -              | 9.326         | 203           | 9.529         | 12,8%               |
| <b>Total al 30.06.23</b> | <b>4.162</b>    | <b>171</b>     | <b>1.374</b>   | <b>66.939</b> | <b>1.512</b>  | <b>74.158</b> | <b>100,0%</b>       |
|                          | <u>Vencidos</u> |                |                | A vencer      | Previsionados | Total         | % de representación |
|                          | Hasta 3 meses   | De 3 a 6 meses | Más de 6 meses |               |               |               |                     |
| Alquileres y servicios   | 4.217           | 548            | 1.524          | 14.912        | 2.109         | 23.310        | 34,6%               |
| Venta de propiedades     | 86              | -              | 43             | 29.961        | -             | 30.090        | 44,7%               |
| Productos agrícolas      | -               | -              | -              | 13.825        | 103           | 13.928        | 20,7%               |
| <b>Total al 30.06.22</b> | <b>4.303</b>    | <b>548</b>     | <b>1.567</b>   | <b>58.698</b> | <b>2.212</b>  | <b>67.328</b> | <b>100,0%</b>       |

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

## 18. Información de flujo de efectivo

A continuación se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

|   | Nota | <u>30.06.2023</u> | <u>30.06.2022</u> | <u>30.06.2021</u> |
|---|------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Resultado del ejercicio</b>  |      | <b>75.287</b>     | <b>135.815</b>    | <b>(86.617)</b>   |
| <b>Resultado del ejercicio por operaciones discontinuas</b>   |      | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>29.190</b>     |
| <i>Ajustes:</i>   |      |                   |                   |                   |
| Impuesto a las ganancias  | 23   | (74.279)          | 4.262             | 98.772            |
| Amortizaciones y depreciaciones   | 27   | 2.688             | 2.662             | 2.945             |
| Resultado por venta de propiedades para la venta  |      | (2.991)           | -                 | -                 |
| Resultado por venta de propiedades, planta y equipo   |      | 674               | (17)              | (22)              |
| Resultado por realización de diferencia de conversión   |      | (423)             | -                 | -                 |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión                                      |      | 51.677            | (35.750)          | 7.940             |
| Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados                        |      | -                 | (4.003)           | (17.145)          |
| Resultado por venta de asociadas  |      | -                 | -                 | (132)             |
| Resultados financieros, netos   |      | (7.903)           | (58.485)          | (13.942)          |
| Provisiones y previsiones   |      | 22.663            | 4.627             | 1.746             |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos   | 8    | (1.580)           | 420               | 15.679            |
| Honorarios por gerenciamiento   |      | 4.760             | 8.988             | -                 |
| Resultado por recompra de obligaciones negociables  |      | (3.516)           | (3.139)           | 88                |
| Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha                                    |      | 2.538             | 4.307             | 2.085             |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas no realizado   |      | (6.873)           | (40.270)          | (43.521)          |
| Otros resultados operativos   |      | -                 | -                 | 1.188             |
| Resultado por venta de campos   |      | (15.026)          | (11.868)          | (4.631)           |
| Otorgamiento Plan de acciones   |      | -                 | -                 | 166               |
| <b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>   |      |                   |                   |                   |
| (Aumento)/ Disminución en inventarios   |      | (2.420)           | 444               | (16.399)          |
| Disminución/ (Aumento) en propiedades para la venta y en desarrollo   |      | 92                | 192               | (99)              |
| Disminución en activos biológicos   |      | 22.442            | 50.182            | 41.122            |
| Disminución en créditos por venta y otros créditos  |      | 11.429            | 9.869             | 14.791            |
| (Disminución)/ Aumento en deudas comerciales y otras deudas   |      | (34.293)          | (14.278)          | 2.309             |
| Aumento/ (Disminución) en remuneraciones y cargas sociales  |      | 676               | 164               | (1.138)           |
| Disminución en provisiones  |      | (79)              | (621)             | (548)             |
| Disminución en pasivos por arrendamientos   |      | (3.690)           | (4.107)           | (5.780)           |
| Variación neta en instrumentos financieros derivados  |      | (99)              | 263               | (7.056)           |
| Aumento en derechos de uso de activos   |      | 3                 | -                 | (177)             |
| <b>Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>    |      | <b>41.757</b>     | <b>49.657</b>     | <b>20.814</b>     |
| <b>Efectivo neto generado por actividades operativas discontinuadas antes del impuesto a las ganancias pagado</b> |      | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>11.631</b>     |
| <b>Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>                |      | <b>41.757</b>     | <b>49.657</b>     | <b>32.445</b>     |

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

Incorporación de saldos por desconsolidación o reclasificación a disponibles para la venta de subsidiarias:

|   | <u>30.06.2023</u> | <u>30.06.2022</u> | <u>30.06.2021</u>  |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|
| Propiedades de inversión  | -                 | -                 | 415.546            |
| Propiedades, planta y equipo  | -                 | -                 | 169.649            |
| Propiedades para la venta   | -                 | -                 | 27.185             |
| Activos intangibles   | -                 | -                 | 129.195            |
| Derecho de uso de activos   | -                 | -                 | 91.393             |
| Inversiones en asociadas y negocios conjuntos                           | -                 | -                 | 171.253            |
| Activos por impuesto diferido   | -                 | -                 | 2.007              |
| Créditos por impuesto a las ganancias                                   | -                 | -                 | 1.507              |
| Activos restringidos  | -                 | -                 | 29.696             |
| Créditos por ventas y otros créditos                                    | -                 | -                 | 249.909            |
| Inversiones en activos financieros                                      | -                 | -                 | 111.862            |
| Instrumentos financieros derivados                                      | -                 | -                 | 1.300              |
| Inventarios   | -                 | -                 | 16.658             |
| Grupo de activos destinados para la venta                               | -                 | -                 | 194.531            |
| Préstamos   | -                 | -                 | (1.503.569)        |
| Pasivos por arrendamientos  | -                 | -                 | (83.768)           |
| Pasivos por impuesto diferido   | -                 | -                 | (57.484)           |
| Deudas comerciales y otras deudas                                       | -                 | -                 | (108.709)          |
| Impuesto a las ganancias a pagar  | -                 | -                 | (2.106)            |
| Provisiones   | -                 | -                 | (25.083)           |
| Beneficios a los empleados  | -                 | -                 | (2.205)            |
| Instrumentos financieros derivados                                      | -                 | -                 | (2.205)            |
| Remuneraciones y cargas sociales  | -                 | -                 | (15.651)           |
| Grupo de pasivos destinados para la venta                               | -                 | -                 | (101.829)          |
| <b>Valor neto de los activos desconsolidados no afectan efectivo</b>    | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>(290.918)</b>   |
| Efectivo y equivalentes   | -                 | -                 | (513.762)          |
| Interés no controlante  | -                 | -                 | (221.013)          |
| <b>Valor neto de los activos desconsolidados</b>                        | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>(1.025.693)</b> |
| <b>Egreso de fondos / activos y pasivos destinados a la venta, neto</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>(1.025.693)</b> |

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

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas registradas en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

|  | <u>30.06.2023</u> | <u>30.06.2022</u> | <u>30.06.2021</u> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Aumento/(Disminución) de participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos por diferencias transitorias de conversión        | 3.154             | 19.072            | 12.620            |
| Aumento de otras reservas a través de aumento de participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos                           | 7.627             | 366               | 20.896            |
| Aumento de activos intangibles a través de una disminución de inversión en asociadas   | -                 | -                 | 2.889             |
| Disminución de propiedad, planta y equipo a través un aumento de créditos y deudas fiscales  | -                 | -                 | 1.625             |
| Aumento de propiedad, planta y equipo a través de una disminución de propiedad de inversión  | -                 | -                 | 7.845             |
| Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento del patrimonio neto  | 266               | 1.968             | 849               |
| Disminución de créditos por ventas a través de una disminución de pasivos por arrendamiento  | -                 | 6                 | 65                |
| Aumento de instrumentos financieros, mediante disminución de créditos con relacionadas   | -                 | -                 | 153               |
| Aumento de propiedades para la venta a través de un aumento de préstamos   | -                 | -                 | 216               |
| Distribución de dividendos en acciones   | -                 | -                 | 2.570             |
| Aumento en propiedades de inversión a través de un aumento en préstamos  | -                 | -                 | 1.438             |
| Aumento de derechos de uso a través de un aumento en pasivos por arrendamientos  | 9.614             | 2.123             | 7.123             |
| Permuta de propiedades de inversión  | -                 | 6.767             | -                 |
| Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas  | 143               | 399               | -                 |
| Cancelación de Obligaciones propias en cartera   | -                 | 18.460            | -                 |
| Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo   | 860               | 10.688            | -                 |
| Disminución de préstamos a través de un aumento de propiedades de inversión  | 4.629             | 2.499             | -                 |
| Aumento de participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos por un aumento de reserva pagos basados en acciones             | -                 | 151               | -                 |
| Aumento de activos intangibles a través de un aumento en deudas comerciales y otras deudas   | -                 | 26                | -                 |
| Emisión de Obligaciones Negociables  | 64.742            | 22.127            | -                 |
| Aumento en inversión en asociadas a través de una disminución de inversiones en activos financieros                                      | -                 | 1.865             | -                 |
| Disminución del patrimonio neto a través un aumento de pasivo por impuesto diferido  | -                 | 806               | -                 |
| Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales  | -                 | 56                | -                 |
| Disminución de préstamos a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos  | -                 | 951               | -                 |
| Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversión en activos financieros     | -                 | 97                | -                 |
| Aumento de dividendos a cobrar a través de una disminución de Inversiones en asociadas y negocios conjuntos                              | 5                 | 37                | -                 |
| Aportes del interés no controlante a través de una disminución de préstamos  | -                 | 9                 | -                 |
| Aportes del interés no controlante a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos   | -                 | 11                | -                 |
| Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento de créditos por venta y otros créditos                                   | 2.978             | 34                | -                 |
| Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de activos intangibles   | 1.272             | -                 | -                 |
| Aumento de patrimonio neto a través de un aumento de propiedades de inversión  | 1.191             | -                 | -                 |
| Aumento de pasivo por impuesto diferido a través de una disminución en patrimonio neto   | 344               | -                 | -                 |
| Disminución de propiedades de inversión a través de una disminución de inversión en activos financieros                                  | 78                | -                 | -                 |
| Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas   | 191               | -                 | -                 |
| Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas                       | 368               | -                 | -                 |
| Disminución de dividendos a cobrar a través de un aumento de inversión en activos financieros  | 15                | -                 | -                 |
| Aumento de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales   | 7.541             | -                 | -                 |
| Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de propiedades para la venta   | 579               | -                 | -                 |
| Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos                                   | 46                | -                 | -                 |
| Disminución de préstamos a través de una disminución de propiedades para la venta  | 338               | -                 | -                 |
| Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos                        | 580               | -                 | -                 |
| Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades de inversión  | 53                | -                 | -                 |
| Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de activos financieros  | 2.536             | -                 | -                 |
| Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos  | 1.695             | -                 | -                 |
| Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos | 31                | -                 | -                 |
| Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta   | 147               | -                 | -                 |

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

---

## **19. Patrimonio Neto**

### Capital social y prima de emisión

El capital social del Grupo está representado por acciones ordinarias con un valor nominal de 1 peso por acción y un voto cada una.

Con fecha 17 de febrero de 2021, la Compañía anunció el lanzamiento de su oferta pública de acciones por hasta 90 millones de acciones (o su equivalente 9 millones de ADS) y 90.000.000 de opciones para suscribir nuevas acciones ordinarias, a los tenedores registrados al 19 de febrero de 2021. Cada derecho correspondiente a una acción (o ADS) permitía a su titular suscribir 0,1794105273 nuevas acciones ordinarias y recibir sin cargo una opción con derecho a suscribir 1 acción ordinaria adicional en el futuro. El precio definitivo de suscripción para las nuevas acciones fue de ARS 70,31 o USD 0,472 y para los nuevos ADS de USD 4,72. Las nuevas acciones, escriturales, de ARS 1 (un peso) de valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción dan derecho a percibir dividendos en igualdad de condiciones que las actuales acciones en circulación.

Con fecha 5 de marzo de 2021, habiendo finalizado el período para ejercer el derecho de suscripción preferente, los accionistas de la Sociedad han suscripto bajo el derecho de preferencia la cantidad de 87.264.898 nuevas acciones, es decir el 97% de las acciones ofrecidas, y han solicitado a través del derecho de acrecer 26.017.220 nuevas acciones adicionales, por las cuales se emitieron 2.735.102 nuevas acciones, completando de esta forma la emisión de la totalidad de 90.000.000 de nuevas acciones (o su equivalente en ADSs) ofrecidas.

Asimismo, se emitieron 90.000.000 de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir hasta 90.000.000 de nuevas acciones. El precio de ejercicio de las opciones es de USD 0,566. Las opciones podrán ser ejercidas trimestralmente a partir de que se cumplan 90 días desde su emisión los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año (siempre que dichas fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. Dichas opciones han sido consideradas como instrumentos de patrimonio.

La Sociedad recibió la totalidad de los fondos por la suma de ARS 7.612 (neto de ARS 107 en concepto de gastos de emisión) y emitió las nuevas acciones, incrementándose el capital social a 591.642.804 millones.

### Ajuste integral del capital social

El ajuste por inflación vinculado al capital social se imputa a una cuenta de ajuste por inflación que forma parte del patrimonio. El saldo de esta reserva puede ser aplicado sólo a la emisión de acciones ordinarias a accionistas de la Sociedad.

### Acciones propias en cartera

Con fecha 22 de julio de 2022, el Directorio de Cresud aprobó los términos y condiciones para la adquisición de las acciones ordinarias emitidas por la Sociedad en los términos del artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las Normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 1.000 millones y hasta el 10% del capital social de la Sociedad, hasta el 25% del volumen promedio de las transacciones diarias de Acciones y ADS en los mercados durante los 90 días anteriores y hasta ARS 140 por Acción y hasta USD 7,00 por ADS. Asimismo, se fijó como plazo de recompra hasta 120 días después de la publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

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

Con fecha 11 de noviembre de 2022, el Directorio Cresud 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 las acciones ordinarias 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 4.000 millones y hasta el 10% del capital social de la Sociedad, hasta el 25% del volumen promedio de las transacciones diarias de Acciones y ADS en los mercados durante los 90 días anteriores y hasta ARS 205 por Acción y hasta USD 6,50 por ADS. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días después de la publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

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

---

Con fecha 10 de mayo de 2023, la Sociedad comunico la modificación del precio de adquisición de las acciones propias en pesos hasta un valor máximo ARS 425 por acción y extender el plazo para la recompra de acciones de la Sociedad por hasta 180 días adicionales, manteniéndose los restantes términos y condiciones que fueran oportunamente informados y decididos por el Directorio en fecha 11 de noviembre de 2022.

Durante el presente ejercicio, la Sociedad adquirió 12.670.512 acciones ordinarias (V.N. ARS 1 por acción) por un total de ARS 3.140 millones, el 78,51% del programa. Los importes se encuentran expresados en moneda del momento de la adquisición. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se ha establecido una fecha límite para la enajenación de las acciones adquiridas.

## Warrants

Las opciones de compra de acciones ordinarias (warrants), emitidas con acciones ordinarias y tratadas como instrumentos de patrimonio, se registran como un componente separado del patrimonio y se miden al costo; representado por el valor razonable en la fecha de emisión utilizando el modelo de precios de Black-Scholes, que incorpora ciertos supuestos de entrada, incluido el precio y volatilidad de las acciones, la tasa de interés libre de riesgo y el vencimiento del warrant.

Al momento del ejercicio de los warrants por parte de los tenedores, los warrants son transferidos a capital social por el valor nominal de las acciones emitidas contemplando los cambios en los ratios de conversión y la diferencia con el producido es reconocida en prima de emisión.

## Reserva legal

De acuerdo con la Ley N° 19.550, el 5% de las ganancias del ejercicio es destinado a la constitución de una reserva legal hasta alcanzar el importe máximo legal (20% del capital social). Esta reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas. El Grupo no alcanzó el límite legal de esta reserva.

## Reserva Resolución CNV 609/12 – Resultados no asignados

La CNV, a través de las Resoluciones Generales N° 562/9 y 576/10, ha previsto la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, que adoptan las NIIF, IASB, para las sociedades sujetas al régimen de oferta pública regulado por la Ley 17.811, debido a la cotización de sus acciones u obligaciones negociables, así como a las entidades que soliciten autorización para su cotización en el régimen mencionado. El Grupo fue obligado a adoptar las NIIF a partir del ejercicio fiscal iniciado el 1° de julio de 2012, por lo tanto, la fecha de transición del Grupo para la adopción de las NIIF fue el 1° de julio de 2011. De acuerdo a la Resolución General 609/12 de la CNV se constituyó una Reserva especial, la cual, contiene la diferencia positiva resultante entre el saldo inicial de los resultados no asignados expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF y el saldo final de los resultados no asignados al cierre del último ejercicio bajo vigencia de las normas contables anteriores. La reserva registrada oportunamente ascendía a ARS 993, los cuales al 30 de junio de 2018 fueron utilizados en su totalidad para absorber saldos negativos de resultados no asignados. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018, el Directorio del Grupo decidió cambiar la política contable de las propiedades de inversión del modelo de costo al modelo de valor razonable, según lo permitido por la NIC 40.

## Reserva Especial

La Asamblea General Ordinaria de fecha 28 de octubre de 2022, constituyo una reserva especial que al monto al 30 de junio de 2023 asciende a ARS 34.230.

## Dividendos

Con fecha 28 de octubre de 2022 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas donde se resolvió la distribución de un dividendo a los accionistas por hasta la suma de ARS 3.100 millones pagaderos en efectivo y/o en especie.

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

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

Con fecha 27 de abril de 2023 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de CRESUD donde se resolvió la distribución de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 9.500 millones, en proporción a las tenencias accionarias de los accionistas. A la fecha de los presentes estados financieros fueron abonados en su totalidad.

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

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio 2022 y 2021 no hubo distribución de dividendos.

### Distribución de Acciones propias en cartera

Con fecha 28 de octubre de 2022 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas donde se resolvió la creación de un nuevo plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 0,96% del Capital Social.

Con fecha 27 de abril de 2023 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de Cresud donde se resolvió la consideración de la distribución de 13 millones de acciones propias a los accionistas, en proporción a sus tenencias en virtud de lo dispuesto en el Artículo 67 de la Ley 26.831.

### Prima por negociación de acciones propias en cartera

En el momento de enajenación de las acciones propias en cartera, la diferencia entre el valor neto de realización de las acciones propias vendidas y su costo de adquisición se imputará, tanto en el caso de resultar positiva como negativa, a una cuenta de aportes no capitalizados de los propietarios que se denominará "Prima de negociación de acciones propias".

## **20. Deudas comerciales y otras deudas**

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

|  | <u>30.06.2023</u>    | <u>30.06.2022</u>    |
|--|----------------------|----------------------|
| Deudas comerciales                               | 36.781               | 31.945               |
| Anticipos de clientes (*)                        | 16.420               | 11.562               |
| Provisión facturas a recibir                     | 3.925                | 4.999                |
| Otras ganancias a devengar                       | 145                  | 207                  |
| Derechos de admisión (*)                         | 8.170                | 5.551                |
| Depósitos en garantía                            | 141                  | 144                  |
| <b>Total deudas comerciales</b>                  | <b><u>65.582</u></b> | <b><u>54.408</u></b> |
| Dividendos a pagar a accionistas no controlantes | 2.731                | 3.645                |
| Deudas fiscales                                  | 6.172                | 5.674                |
| Honorarios a directores                          | 11.845               | 1.425                |
| Honorarios por gerenciamiento                    | 3.127                | 8.565                |
| Otros  | 3.181                | 2.857                |
| <b>Total otras deudas</b>                        | <b><u>27.056</u></b> | <b><u>22.166</u></b> |
| <b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>   | <b><u>92.638</u></b> | <b><u>76.574</u></b> |
| No corriente                                     | 12.255               | 9.912                |
| Corriente  | 80.383               | 66.662               |
| <b>Total</b>                                     | <b><u>92.638</u></b> | <b><u>76.574</u></b> |

(\*) Corresponde principalmente a derechos de admisión y alquileres cobrados por adelantado, los cuales se devengarán en un plazo promedio de 3 a 5 años. La variación se debe principalmente a los nuevos contratos firmados y a un alquiler extraordinario en Alto Avellaneda.

El valor razonable de las deudas se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo. Los valores razonables se basan en flujos de fondos descontados (Nivel 3).

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

## 21. Provisiones

El Grupo está sujeto a ciertos reclamos, juicios y otros procesos legales que se presentan en el curso ordinario de los negocios, incluidos los reclamos de los clientes en el que un tercero busca el reembolso o indemnización. La responsabilidad del Grupo con respecto a tales reclamos, juicios y otros procedimientos legales no se puede estimar con certeza. Periódicamente se examina la situación de cada asunto importante y se evalúa su posible exposición financiera. Si la pérdida potencial de la demanda o procedimiento se considera probable y el monto puede ser razonablemente estimado, se registra el pasivo. El Grupo estima el monto de dicha responsabilidad sobre la base de la información disponible y de conformidad con lo dispuesto en las NIIF. En caso de existir información adicional disponible, el Grupo volverá a realizar su evaluación de los reclamos, juicios y otros procesos pendientes y revisará sus estimaciones.

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

|                                      | Reclamos<br>legales | Inversiones<br>en asociadas<br>y negocios<br>conjuntos (ii) | Total        |
|--------------------------------------|---------------------|---|--------------|
| <b>Saldos al 30 de junio de 2021</b> | <b>1.860</b>        | <b>50</b>   | <b>1.910</b> |
| Aumentos                             | 1.302               | -   | 1.302        |
| Transferencias                       | (82)                | -   | (82)         |
| Utilizaciones                        | (589)               | (33)  | (622)        |
| RECPAM                               | (938)               | -   | (938)        |
| Diferencia de conversión             | (17)                | -   | (17)         |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2022</b> | <b>1.536</b>        | <b>17</b>   | <b>1.553</b> |
| Aumentos (i)                         | 8.110               | -   | 8.110        |
| Disminuciones (i)                    | (377)               | -   | (377)        |
| Participación en los resultados      | -                   | (16)  | (16)         |
| RECPAM                               | (1.871)             | -   | (1.871)      |
| Diferencia de conversión             | 11                  | -   | 11           |
| Utilizaciones                        | (79)                | -   | (79)         |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2023</b> | <b>7.330</b>        | <b>1</b>  | <b>7.331</b> |
|                                      | <b>30.06.2023</b>   | <b>30.06.2022</b>   |              |
| No corriente                         | 6.465               | 1.102   |              |
| Corriente                            | 866                 | 451   |              |
| <b>Total</b>                         | <b>7.331</b>        | <b>1.553</b>  |              |

(i) Los aumentos y recuperos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos". Al 30 de junio de 2023 contiene la provisión de la demanda de IDBD (ver Nota 7).

(ii) Corresponde a la inversión en Puerto retiro en 2023 y 2022. Los aumentos y recuperos se incluyen en "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos".

### Juicio y embargo Preventivo – Provincia de Salta

En el marco de los contratos con la empresa estatal Salta Forestal SA mediante los cuales se dieron en concesión inmuebles rurales a Cresud, el Gobernador de la Provincia de Salta ha decretado mediante los decretos 815/20, 395/21, 396/21, 397/21 y 398/21 rechazar los recursos jerárquicos interpuestos por Cresud contra la liquidación de los cánones efectuada por Salta Forestal SA y, según la campaña, por la Secretaría de Asuntos Agrarios por las campañas 2013/2014, 2014/2015, 2015/2016, 2016/2017, 2017/2018, 2018/2019 y 2019/2020 de los cultivos maíz, soja y/o sorgo. En este contexto Cresud ha iniciado la impugnación judicial de dichos decretos y la provincia de salta ha iniciado juicio ejecutivo y de embargo preventivo por los montos de los cánones controvertidos. A la fecha se han trabado embargos en el marco del Expte. 726737/20, en relación con el decreto 815/20 por la suma de ARS 42 y en el marco del Expte. N° 739946/21 y en relación con el decreto 395/21 la suma de ARS 38, en relación con el decreto 396/21, la suma de ARS 45.5, en relación con el decreto, 397/21, la suma de ARS 69, en relación con el decreto 389/21, la suma de ARS 58. En esta línea y en función de los decretos emitidos por la Gobernación de Salta y de acuerdo a lo informado por nuestros abogados asesores externos se prevee la contingencia al cierre en la suma de ARS 264, que expresado a moneda de cierre asciende a ARS 450. Las sumas embargadas han sido oportunamente depositadas en sendos plazos fijos judiciales.

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

### 22. Préstamos

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

|                             | Valor en libros |                | Valor razonable |                |
|-----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                             | 30.06.2023      | 30.06.2022     | 30.06.2023      | 30.06.2022     |
| Obligaciones negociables    | 209.850         | 245.395        | 213.975         | 211.696        |
| Préstamos bancarios y otros | 27.496          | 25.865         | 27.496          | 25.865         |
| Descubiertos bancarios      | 19.776          | 30.112         | 19.776          | 30.112         |
| Otros préstamos             | 4.930           | 3.525          | 4.930           | 3.525          |
| <b>Total préstamos</b>      | <b>262.052</b>  | <b>304.897</b> | <b>266.177</b>  | <b>271.198</b> |
| No corriente                | 159.351         | 99.520         |                 |                |
| Corriente                   | 102.701         | 205.377        |                 |                |
| <b>Total</b>                | <b>262.052</b>  | <b>304.897</b> |                 |                |

Al 30 de junio de 2023 y 2022, los préstamos totales incluyen pasivos garantizados (deuda financiada por el vendedor y préstamos bancarios) de ARS 40.064 y ARS 31.339, respectivamente. Estos préstamos se garantizan fundamentalmente mediante propiedades para la venta del Grupo (Nota 11).

El vencimiento de los préstamos del Grupo es el siguiente:

|                     | 30.06.2023     | 30.06.2022     |
|---------------------|----------------|----------------|
| <b>Capital</b>      |                |                |
| Menos de un año (i) | 96.077         | 198.519        |
| Entre 1 y 2 años    | 60.481         | 53.500         |
| Entre 2 y 3 años    | 70.207         | 35.640         |
| Entre 3 y 4 años    | 11.701         | 3.503          |
| Entre 4 y 5 años    | 16.394         | 3.611          |
| Más de 5 años       | 250            | 2.973          |
|                     | <b>255.110</b> | <b>297.746</b> |
| <b>Intereses</b>    |                |                |
| Menos de un año     | 6.624          | 6.858          |
| Entre 1 y 2 años    | 204            | -              |
| Entre 2 y 3 años    | 114            | 136            |
| Entre 3 y 4 años    | -              | 19             |
| Entre 4 y 5 años    | -              | 138            |
|                     | <b>6.942</b>   | <b>7.151</b>   |
|                     | <b>262.052</b> | <b>304.897</b> |

(i) Con fecha 6 de julio de 2022, IRSA finalizó el canje de deuda de la ON Clase II, por lo cual canceló y/o extendió la suma de USD 239 millones de dicha clase. En la misma fecha, CRESUD finalizó el canje de deuda de la ON Clase XXIII, por lo cual canceló y/o extendió la suma de USD 70,6 millones de dicha clase. Ver Nota 39 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

|   | 30.06.2023     | 30.06.2022     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Saldo al inicio del ejercicio</b>        | <b>304.897</b> | <b>419.506</b> |
| Toma de préstamos                           | 164.523        | 66.839         |
| Cancelación de préstamos                    | (173.788)      | (97.628)       |
| Obtención neta de préstamos a corto plazo   | 4.184          | 4.999          |
| Intereses pagados                           | (34.502)       | (34.877)       |
| Intereses devengados                        | 24.601         | 28.170         |
| Diferencias de cambio y de conversión, neta | 115.498        | 69.145         |
| RECPAM                                      | (143.179)      | (150.039)      |
| Reclasificaciones y otros movimientos       | (182)          | (1.218)        |
| <b>Saldos al cierre del ejercicio</b>       | <b>262.052</b> | <b>304.897</b> |

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

La siguiente tabla desglosa los préstamos por tipo de tasa de interés fija y variable del Grupo, por moneda de emisión y por moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022:

| 30.06.2023                                |                |                |               |                |
|---|----------------|----------------|---------------|----------------|
|   | Peso argentino | Real brasilero | Peso uruguayo | Total          |
| <b>A tasa fija:</b>                       |                |                |               |                |
| Peso argentino                            | 48.136         | -              | -             | 48.136         |
| Reales brasileños                         | -              | 10.976         | -             | 10.976         |
| Dólar estadounidense                      | 168.847        | 2.024          | 1.634         | 172.505        |
| <b>Subtotal préstamos a tasa fija</b>     | <b>216.983</b> | <b>13.000</b>  | <b>1.634</b>  | <b>231.617</b> |
| <b>A tasa variable:</b>                   |                |                |               |                |
| Peso argentino                            | 12.541         | -              | -             | 12.541         |
| Reales brasileños                         | -              | 17.894         | -             | 17.894         |
| <b>Subtotal préstamos a tasa variable</b> | <b>12.541</b>  | <b>17.894</b>  | <b>-</b>      | <b>30.435</b>  |
| <b>Total</b>                              | <b>229.524</b> | <b>30.894</b>  | <b>1.634</b>  | <b>262.052</b> |

| 30.06.2022                                |                |                |               |                |
|---|----------------|----------------|---------------|----------------|
|   | Peso argentino | Real brasilero | Peso uruguayo | Total          |
| <b>A tasa fija:</b>                       |                |                |               |                |
| Peso argentino                            | 52.987         | -              | -             | 52.987         |
| Reales brasileños                         | -              | 4.366          | -             | 4.366          |
| Dólar estadounidense                      | 225.172        | 1.416          | 2.054         | 228.642        |
| <b>Subtotal préstamos a tasa fija</b>     | <b>278.159</b> | <b>5.782</b>   | <b>2.054</b>  | <b>285.995</b> |
| <b>A tasa variable:</b>                   |                |                |               |                |
| Peso argentino                            | 901            | -              | -             | 901            |
| Reales brasileños                         | -              | 17.464         | -             | 17.464         |
| Dólar estadounidense                      | 537            | -              | -             | 537            |
| <b>Subtotal préstamos a tasa variable</b> | <b>1.438</b>   | <b>17.464</b>  | <b>-</b>      | <b>18.902</b>  |
| <b>Total</b>                              | <b>279.597</b> | <b>23.246</b>  | <b>2.054</b>  | <b>304.897</b> |

A continuación se describen las emisiones de deuda realizadas durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

| Sociedad | Título        | Fecha de emisión / expansión | Monto       | Vencimiento | Tasa                        | Pago de capital  | Pago intereses                  |
|----------|---------------|------------------------------|-------------|-------------|-----------------------------|--|---------------------------------|
| CRESUD   | Clase XXXIII  | jul-21                       | USD 18,8    | 6/7/2024    | 6,99% n.a.                  | Pagos anuales desde 2022   | semestral                       |
| CRESUD   | Clase XXXV    | sep-21                       | USD 41,85   | 13/9/2024   | 3,50% n.a.                  | Pagos semestrales desde 2023   | semestral                       |
| CRESUD   | Clase XXXVI   | feb-22                       | USD 40,58   | 18/2/2025   | 2,00% n.a.                  | Al vencimiento   | semestral                       |
| CRESUD   | Clase XXXVII  | jun-22                       | USD 24,39   | 15/3/2025   | 5,50% n.a.                  | Al vencimiento   | Semestral y último trimestral   |
| CRESUD   | Clase XXXVIII | jul-22                       | USD 70,57   | 3/3/2026    | 8,00% n.a.                  | Al vencimiento   | Semestral y último trimestral   |
| CRESUD   | Clase XXXIX   | ago-22                       | ARS 5122,47 | 23/2/2024   | Badlar + Margen de Corte 1% | Al vencimiento   | trimestral                      |
| CRESUD   | Clase XL      | dic-22                       | USD 38,21   | 21/12/2026  | -                           | Pagos semestrales desde 2025   | n/a                             |
| CRESUD   | Clase XLI     | abr-23                       | ARS 4147,33 | 4/10/2024   | Badlar + Margen de Corte 3% | Al vencimiento   | trimestral                      |
| CRESUD   | Clase XLII    | abr-23                       | USD 30,05   | 4/5/2026    | -                           | Pagos trimestrales desde 2025 y el último cuatrimestral                                    | n/a                             |
| FyO      | Clase II      | jul-22                       | USD 15      | 25/7/2025   | -                           | Al vencimiento   | n/a                             |
| FyO      | Clase III     | abr-23                       | USD 20      | 25/4/2026   | -                           | Al vencimiento   | n/a                             |
| IRSA     | Clase XIII    | ago-21                       | USD 58,1    | 31/3/2024   | 3,90% n.a.                  | semestral  | trimestral                      |
| IRSA     | Clase XIV     | jul-22                       | USD 171,20  | 22/6/2028   | 8,75%                       | 17,5% en junio24 - 17,5% en junio25 - 17,5% en junio26 - 17,5% en junio27 - 30% en junio28 | Semestral                       |
| IRSA     | Clase XV      | ene-23                       | USD 61,7487 | 25/3/2025   | 8,00%                       | Al vencimiento   | Semestral                       |
| IRSA     | Clase XVI     | ene-23                       | USD 28,2513 | 25/7/2025   | 7,00%                       | Al vencimiento   | Semestral                       |
| IRSA     | Clase XVII    | jun-23                       | USD 25      | 7/12/2025   | 5,00%                       | Al vencimiento   | 1° Trimestral y luego Semestral |

### **Obligaciones Negociables Clase XXXVIII - CRESUD**

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

## **Obligaciones Negociables Clase XVII - IRSA**

El 7 de junio de 2023, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 25 millones. A continuación se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XVII denominadas en dólares por USD 25,0 millones a una tasa fija del 5,0%, con intereses pagaderos semestralmente, excepto el primer y segundo pago de intereses que se realizarán a los 9 y 12 meses, respectivamente, desde la Fecha de Emisión y Liquidación. La amortización del capital será en una cuota a la fecha de vencimiento, el 7 de diciembre de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

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

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

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

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

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

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

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

---

## **23. Impuestos**

El impuesto a las ganancias del Grupo ha sido calculado sobre la ganancia impositiva estimada para cada ejercicio, a las tasas vigentes en las respectivas jurisdicciones fiscales. Las subsidiarias en las jurisdicciones donde el Grupo opera están obligadas a calcular sus impuestos a las ganancias en forma separada; por lo tanto, no se les permite compensar pérdidas y ganancias de las subsidiarias.

### **Modificaciones impositivas – República Argentina**

La AFIP estableció a través de la RG (AFIP) 5248/2022 un pago a cuenta extraordinario del impuesto a las ganancias cancelables en 3 cuotas mensuales, para las sociedades que cumplan con alguno de los siguientes requisitos:

- (i) El monto del impuesto determinado de la declaración jurada correspondiente al período fiscal 2021 (cierre entre agosto y diciembre 2021) o 2022 (cierre entre enero y julio 2022), según corresponda, sea igual o superior a ARS 100.000.000.
- (ii) El monto del resultado impositivo que surge de la declaración jurada, sin aplicar la deducción de los quebrantos impositivos de ejercicios anteriores, sea igual o superior a ARS 300.000.000.

El pago a cuenta era del 25% de la base de cálculo del anticipo si se cumple el punto 1. o del 15% del resultado impositivo sin tener en cuenta los quebrantos de ejercicios anteriores si se cumple el punto 2.

El citado pago a cuenta no podía ser cancelado a través del mecanismo de compensación y además no deberá ser tenido en cuenta cuando se efectúe una solicitud de reducción de anticipos.

El vencimiento de la primera cuota fue en octubre 2022 para los del período fiscal 2021 y abril 2023 para los del período fiscal 2022.

Las sociedades que aplicaron para el pago a cuenta extraordinario son: IRSA, Panamerican Mall S.A., Fibesa S.A., Arcos del Gourmet S.A., FYO S.A., FASA y Amauta S.A, todas con vencimiento abril, mayo y junio 2023.

En el caso de IRSA se solicitó recurso de apelación en cada cuota ante AFIP y una medida cautelar en la Justicia solicitando la suspensión de los efectos de la RG. (AFIP) 5248/2022 ya que el pago de dicho anticipo implicaría un exceso de la obligación fiscal para la sociedad.

Hasta el día de la fecha no hubo respuesta por parte de la Justicia ni del fisco con respecto a la medida cautelar y al recurso de apelación presentado, como tampoco se han ingresado las cuotas del anticipo extraordinario. Sin perjuicio de ello, se han provisionado sólo los intereses resarcitorios al 30 de junio del 2023 por la suma de ARS 445 millones ya que se ha anticipado la presentación de la declaración jurada del impuesto a las ganancias.

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

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

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

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

---

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

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

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

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

En el mismo sentido, IRSA realizó la provisión del impuesto a las ganancias por el ejercicio finalizado el 30 de junio del 2023 aplicando el mismo criterio de ajuste por inflación sistémico e integral como la actualización de sus quebrantos acumulados.

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

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

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

|  | <u>30.06.2023</u>    | <u>30.06.2022</u>     | <u>30.06.2021</u>      |
|--|----------------------|-----------------------|------------------------|
| Impuesto a las ganancias corriente (i) | 14.494               | (39.585)              | (6.812)                |
| Impuesto diferido                      | 59.785               | 35.323                | (91.960)               |
| <b>Impuesto a las ganancias</b>        | <b><u>74.279</u></b> | <b><u>(4.262)</u></b> | <b><u>(98.772)</u></b> |

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

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

Las tasas impositivas legales en los países donde el Grupo opera para todos los ejercicios presentados son:

| Jurisdicción del impuesto | Tasa del impuesto |
|---------------------------|-------------------|
| Argentina                 | 25% - 35%         |
| Brasil                    | 25% - 34%         |
| Uruguay                   | 0% - 25%          |
| Bolivia                   | 25%               |
| Estados unidos            | 21%               |
| Bermudas                  | 0%                |
| Israel                    | 23% - 24%         |

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 ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

|  | 30.06.2023    | 30.06.2022      | 30.06.2021      |
|--|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Resultado de operaciones continuadas a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países (i)</b> | <b>(346)</b>  | <b>(41.079)</b> | <b>(16.082)</b> |
| <i>Diferencias permanentes:</i>  |               |                 |                 |
| RECPAM impositivo  | 6.458         | (35.560)        | (43.661)        |
| Resultado por participación y desvalorización en negocios conjuntos y asociadas                          | 3.503         | (522)           | (4.579)         |
| Resultado por venta participación en subsidiarias  | 3             | (707)           | 399             |
| Quebrantos no reconocidos  | -             | -               | (18.255)        |
| Diferencia entre provisión y declaración jurada (ii)   | 10.955        | -               | 4.812           |
| Transparencia fiscal   | (1.367)       | (2.736)         | 1.248           |
| Recupero de quebrantos no reconocidos  | 1.864         | 20.620          | -               |
| Diferencial de tasa  | -             | -               | (50.582)        |
| Resultado no imponible y gastos no deducibles  | 285           | (433)           | (528)           |
| Otros  | 1.095         | 902             | (192)           |
| RECPAM permanente  | 51.829        | 55.253          | 28.648          |
| <b>Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas</b>   | <b>74.279</b> | <b>(4.262)</b>  | <b>(98.772)</b> |

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable fue calculada en base a las tasas impositivas legales vigentes en los países donde el Grupo opera. Al 30 de junio de 2023 y 2022 la alícuota del impuesto en la República Argentina fue de 35%, mientras que al 30 de junio de 2021 la misma fue del 30%.

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido del Grupo al 30 de junio de 2023 y 2022 se recuperarán de la siguiente forma:

|   | 30.06.2023       | 30.06.2022       |
|---|------------------|------------------|
| Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses | 11.727           | 5.025            |
| Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses        | 9.591            | 6.611            |
| <b>Activo por impuesto diferido</b>                         | <b>21.318</b>    | <b>11.636</b>    |
| Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses | (191.373)        | (235.560)        |
| Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses        | (21.978)         | (26.544)         |
| <b>Pasivo por impuesto diferido</b>                         | <b>(213.351)</b> | <b>(262.104)</b> |
| <b>Total (Pasivo) Activo por impuesto diferido, neto</b>    | <b>(192.033)</b> | <b>(250.468)</b> |

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

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022, sin considerar la compensación de saldos dentro de la misma jurisdicción fiscal, es la siguiente:

|  | Al inicio del ejercicio | Diferencia de conversión | Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados | Superávit por revaluación | Al cierre del ejercicio |
|--|-------------------------|--------------------------|---|---------------------------|-------------------------|
| <b>30 de junio de 2023</b>                               |                         |                          |   |                           |                         |
| <b>Activos</b>   |                         |                          |   |                           |                         |
| Deudas comerciales y otras deudas                        | 3.296                   | -                        | 3.847   | -                         | 7.143                   |
| Quebrantos impositivos                                   | 3.238                   | 141                      | 5.371   | -                         | 8.750                   |
| Otros  | 5.102                   | 302                      | 21  | -                         | 5.425                   |
| <b>Subtotal activos</b>                                  | <b>11.636</b>           | <b>443</b>               | <b>9.239</b>                                  | <b>-</b>                  | <b>21.318</b>           |
| <b>Pasivos</b>   |                         |                          |   |                           |                         |
| Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipos | (218.228)               | (1.193)                  | 32.156  | (417)                     | (187.682)               |
| Activos biológicos                                       | (5.855)                 | 93                       | 2.430   | -                         | (3.332)                 |
| Créditos por venta y otros créditos                      | (1.242)                 | -                        | 167   | -                         | (1.075)                 |
| Inversiones  | (110)                   | -                        | (2.494)                                       | -                         | (2.604)                 |
| Activos intangibles                                      | (1.466)                 | -                        | (296)   | -                         | (1.762)                 |
| Ajuste por inflación impositiva                          | (31.714)                | -                        | 21.214  | -                         | (10.500)                |
| Préstamos  | 368                     | -                        | (329)   | -                         | 39                      |
| Inventarios  | (2.760)                 | (258)                    | (735)   | -                         | (3.753)                 |
| Otros  | (1.097)                 | (18)                     | (1.567)                                       | -                         | (2.682)                 |
| <b>Subtotal pasivos</b>                                  | <b>(262.104)</b>        | <b>(1.376)</b>           | <b>50.546</b>                                 | <b>(417)</b>              | <b>(213.351)</b>        |
| <b>Activo/ (Pasivo), neto</b>                            | <b>(250.468)</b>        | <b>(933)</b>             | <b>59.785</b>                                 | <b>(417)</b>              | <b>(192.033)</b>        |

|  | Al inicio del ejercicio | Diferencia de conversión | Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados (ii) | Superávit por revaluación | Al cierre del ejercicio |
|--|-------------------------|--------------------------|--|---------------------------|-------------------------|
| <b>30 de junio de 2022</b>                               |                         |                          |  |                           |                         |
| <b>Activos</b>   |                         |                          |  |                           |                         |
| Deudas comerciales y otras deudas                        | 2.781                   | -                        | 515  | -                         | 3.296                   |
| Quebrantos impositivos                                   | 10.542                  | (2.408)                  | (4.896)  | -                         | 3.238                   |
| Otros  | 7.821                   | (1.184)                  | (1.535)  | -                         | 5.102                   |
| <b>Subtotal activos</b>                                  | <b>21.144</b>           | <b>(3.592)</b>           | <b>(5.916)</b>                                     | <b>-</b>                  | <b>11.636</b>           |
| <b>Pasivos</b>   |                         |                          |  |                           |                         |
| Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipos | (231.583)               | 5.319                    | 8.842  | (806)                     | (218.228)               |
| Activos biológicos                                       | (9.442)                 | 1.386                    | 2.201  | -                         | (5.855)                 |
| Créditos por venta y otros créditos                      | (1.248)                 | -                        | 6  | -                         | (1.242)                 |
| Inversiones  | (24)                    | -                        | (86)   | -                         | (110)                   |
| Activos intangibles                                      | (265)                   | -                        | (1.201)  | -                         | (1.466)                 |
| Ajuste por inflación impositiva                          | (66.114)                | -                        | 34.400   | -                         | (31.714)                |
| Préstamos  | 3.811                   | -                        | (3.443)  | -                         | 368                     |
| Inventarios  | (3.193)                 | 828                      | (395)  | -                         | (2.760)                 |
| Otros  | (2.044)                 | 32                       | 915  | -                         | (1.097)                 |
| <b>Subtotal pasivos</b>                                  | <b>(310.102)</b>        | <b>7.565</b>             | <b>41.239</b>                                      | <b>(806)</b>              | <b>(262.104)</b>        |
| <b>Activo/ (Pasivo), neto</b>                            | <b>(288.958)</b>        | <b>3.973</b>             | <b>35.323</b>                                      | <b>(806)</b>              | <b>(250.468)</b>        |

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de futuras ganancias impositivas sea probable. Los quebrantos impositivos pueden tener fechas de prescripción o pueden encontrarse permanentemente disponibles para uso del Grupo, según la jurisdicción fiscal donde el quebranto impositivo se genere. Los quebrantos impositivos en Argentina y Uruguay prescriben dentro de los 5 años. Los quebrantos impositivos en Bolivia caducan dentro de los 3 años. Los quebrantos impositivos en Brasil no caducan. Sin embargo, en Brasil la ganancia gravable por cada ejercicio sólo puede ser reducida por pérdidas impositivas hasta un máximo del 30%.

Al 30 de junio de 2023 los quebrantos impositivos del Grupo prescriben según el siguiente detalle:

| Jurisdicción                       | 30.06.2023    | Fecha de generación | Fecha de vencimiento |
|------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------|
| Argentina                          | 121           | 2018                | 2023                 |
| Argentina                          | 172           | 2019                | 2024                 |
| Argentina                          | 3.885         | 2020                | 2025                 |
| Argentina                          | 10.674        | 2021                | 2026                 |
| Argentina                          | 1.474         | 2022                | 2027                 |
| Argentina                          | 898           | 2023                | 2028                 |
| Brasil                             | 7.961         | 2019-2023           | Sin Vencimiento      |
| <b>Total quebrantos acumulados</b> | <b>25.185</b> |                     |                      |

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

La Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido teniendo en cuenta la probabilidad que algunos o todos los activos por impuesto diferido no se realicen. Para realizar esta evaluación, la dirección de la sociedad considera la reversión programada de los pasivos por impuesto diferido, sus proyecciones de negocios y estrategias de planificación impositivas.

Sobre esta base se estima que al 30 de junio de 2023 es probable que se realicen todos los activos por impuesto diferido registrados y los créditos impositivos.

El Grupo no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferido (quebrantos impositivos) de ARS 27.096 y ARS 13.763 al 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente. Aunque la Gerencia proyecta una rentabilidad suficiente para ciertos negocios del Grupo cuando los mismos se encuentren en operaciones, de acuerdo a la NIC 12, la Gerencia ha determinado que, como resultado del historial de pérdidas recientes incurridas y la falta de prueba verificable y objetiva debido al limitado historial operativo de ciertas subsidiarias, existe suficiente incertidumbre sobre la generación de ganancias impositivas futuras que puedan ser utilizadas contra las pérdidas incurridas dentro de un tiempo razonable y, por lo tanto, no se reconoce ningún activo por impuesto diferido con relación a estas pérdidas.

## **24. Arrendamientos**

### **El Grupo como arrendatario**

#### *Arrendamientos operativos*

En el curso ordinario de sus negocios, el Grupo celebra varios contratos de arrendamiento operativo. El Grupo lleva a cabo una parte de sus actividades agrícolas en campos alquilados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo cuyo promedio es un año de cosecha. El costo de alquiler para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021 ascendió a ARS 1.700, ARS 1.636 y ARS 856, respectivamente y está incluido en "Costos" en el estado de resultados y otros resultados integrales.

El Grupo también está utilizando un campo en la Provincia de Salta, bajo un contrato de derecho de concesión (el "Contrato Anta"), por el cual el Grupo paga actualmente un alquiler anual equivalente al 10% de la producción. El alquiler pagado para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021 ascendió a ARS 521, ARS 459 y ARS 729, respectivamente y está incluido en "Costos" en el estado de resultados y otros resultados integrales.

El Grupo alquila propiedades o espacios para uso administrativo o comercial tanto en Argentina como en Israel bajo la modalidad de arrendamientos operativos. Los contratos celebrados contienen diversas cláusulas incluyendo, pero no limitándose, a pagos fijos, variables o ajustables. Algunos arrendamientos fueron concertados con partes relacionadas (Nota 32). Los montos involucrados no han sido significativos para ninguno de los períodos presentados.

Los pagos mínimos futuros que el Grupo deberá cancelar bajo arrendamientos operativos son los siguientes:

|                                | <u>30.06.2023</u> | <u>30.06.2022</u> | <u>30.06.2021</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Hasta 1 año                    | 3.004             | 2.277             | 1.955             |
| Más de 1 año y menos de 5 años | 4.188             | 15.343            | 7.239             |
| Más de 5 años                  | 3.714             | -                 | 3.602             |
|                                | <u>10.906</u>     | <u>17.620</u>     | <u>12.796</u>     |

### **El Grupo como arrendador**

#### *Arrendamientos operativos (centros comerciales, oficinas y otros edificios)*

En los segmentos de centros comerciales, oficinas y otros el Grupo celebra contratos de arrendamiento operativo propios de esta actividad comercial. Dada la diversidad de propiedades y arrendatarios, y los distintos ambientes económicos y regulatorios donde el Grupo opera, los contratos celebrados pueden tomar diversas formas, desde fijos, variables, ajustables, etc. Por ejemplo, los contratos de arrendamiento operativo con arrendatarios de los centros comerciales generalmente contienen cláusulas de escalonamiento y contienen pagos contingentes.

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

Las propiedades objeto de alquiler son consideradas propiedades de inversión. El valor contable se expone en Nota 9. Los cobros mínimos futuros originados en arrendamientos operativos no cancelables de centros comerciales, oficinas y otros edificios del Grupo son los siguientes:

|                                | 30.06.2023    | 30.06.2022    | 30.06.2021    |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Hasta 1 año                    | 12.065        | 6.394         | 14.618        |
| Más de 1 año y menos de 5 años | 12.017        | 16.682        | 29.243        |
| Más de 5 años                  | 578           | 3.005         | 8.013         |
|                                | <b>24.660</b> | <b>26.081</b> | <b>51.874</b> |

### Arrendamientos operativos (campos)

Periódicamente, el Grupo arrienda determinados campos. Los arrendamientos tienen un plazo promedio de una campaña agrícola o dos. Los ingresos por alquileres se basan en el valor de mercado de determinado cultivo multiplicado por una cantidad fija de toneladas por hectárea alquilada o en base a una cantidad fija de dólares por hectárea alquilada.

Aunque todos los arrendamientos arriba descriptos son cancelables por ley, el Grupo los consideró no cancelables.

Los cobros mínimos futuros bajo arrendamientos operativos de campos del Grupo son los siguientes:

|                                | 30.06.2023   | 30.06.2022 | 30.06.2021   |
|--------------------------------|--------------|------------|--------------|
| Hasta 1 año                    | 528          | 319        | 524          |
| Más de 1 año y menos de 5 años | 1.301        | 554        | 908          |
| Más de 5 años                  | 20           | -          | -            |
|                                | <b>1.849</b> | <b>873</b> | <b>1.432</b> |

## 25. Ingresos

|   | 30.06.2023     | 30.06.2022     | 30.06.2021     |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Granos y derivados  | 57.730         | 80.095         | 56.422         |
| Caña de azúcar  | 12.177         | 22.537         | 18.555         |
| Hacienda  | 5.351          | 8.022          | 10.055         |
| Insumos   | 10.185         | 13.623         | 7.554          |
| Consignaciones  | 7.198          | 4.376          | 3.443          |
| Comisiones de corretaje y publicidad  | 5.438          | 4.973          | 4.812          |
| Alquileres y servicios  | 3.144          | 3.975          | 3.408          |
| <b>Ingresos por ventas y servicios del negocio agropecuario</b>                         | <b>101.223</b> | <b>137.601</b> | <b>104.249</b> |
| Venta de propiedades para la venta y desarrollos  | 3.807          | 1.089          | 3.620          |
| Ingresos por alquileres y servicios   | 70.414         | 58.678         | 38.808         |
| Ingresos por servicios de hotelería y turismo   | 14.961         | 9.266          | 3.253          |
| <b>Ingresos por ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones</b> | <b>89.182</b>  | <b>69.033</b>  | <b>45.681</b>  |
| <b>Total ingresos</b>   | <b>190.405</b> | <b>206.634</b> | <b>149.930</b> |

## 26. Costos

|  | 30.06.2023     | 30.06.2022     | 30.06.2021     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Otros costos operativos  | 74             | 112            | 122            |
| <b>Costos operativos de propiedades</b>  | <b>74</b>      | <b>112</b>     | <b>122</b>     |
| Granos y derivados   | 48.070         | 74.433         | 57.776         |
| Caña de azúcar   | 12.876         | 20.814         | 16.121         |
| Hacienda   | 4.628          | 6.724          | 8.377          |
| Insumos  | 9.522          | 9.604          | 5.877          |
| Consignaciones   | 4.159          | 7.362          | 4.217          |
| Comisiones de corretaje y publicidad   | 3.433          | 3.600          | 3.072          |
| Alquileres y otros servicios   | 1.700          | 1.636          | 856            |
| <b>Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario</b>                         | <b>84.388</b>  | <b>124.173</b> | <b>96.296</b>  |
| Propiedades para la venta y desarrollos  | 1.048          | 1.011          | 3.779          |
| Alquileres y servicios   | 22.179         | 19.816         | 15.671         |
| Actividad hotelera, servicios de turismo y otros                                     | 7.613          | 5.331          | 3.734          |
| <b>Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones</b> | <b>30.840</b>  | <b>26.158</b>  | <b>23.184</b>  |
| <b>Total de costos</b>   | <b>115.302</b> | <b>150.443</b> | <b>119.602</b> |

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

## 27. 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<br>generales y de<br>administración | Gastos de<br>comercialización | 30.06.2023     |
|---|----------------|--|-------------------------------|----------------|
| Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas     | 57.012         | -  | -                             | 57.012         |
| Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal | 14.493         | 10.402                                     | 1.371                         | 26.266         |
| Honorarios y retribuciones por servicios                    | 11.030         | 2.788                                      | 1.134                         | 14.952         |
| Costo de venta de bienes y servicios                        | 13.620         | -  | -                             | 13.620         |
| Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines  | 8.371          | 1.518                                      | 15                            | 9.904          |
| Impuestos, tasas y contribuciones                           | 2.021          | 741  | 5.668                         | 8.430          |
| Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales           | 4.700          | 18   | 369                           | 5.087          |
| Fletes  | 6              | 3  | 4.010                         | 4.019          |
| Honorarios directores                                       | -              | 14.703                                     | -                             | 14.703         |
| Amortizaciones y depreciaciones                             | 1.725          | 853  | 110                           | 2.688          |
| Alquileres y expensas                                       | 796            | 307  | 31                            | 1.134          |
| Viáticos, movilidad y librería                              | 384            | 289  | 176                           | 849            |
| Insumos, labores y arrendamientos                           | 670            | -  | 17                            | 687            |
| Otros gastos  | 218            | 187  | 31                            | 436            |
| Gastos bancarios  | 37             | 411  | 11                            | 459            |
| Acondicionamiento y despacho                                | -              | -  | 414                           | 414            |
| Gastos de interconexión y roaming                           | 219            | 10   | 4                             | 233            |
| Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)               | -              | -  | 195                           | 195            |
| <b>Total de gastos por naturaleza al 30.06.2023</b>         | <b>115.302</b> | <b>32.230</b>                              | <b>13.556</b>                 | <b>161.088</b> |

|   | Costos         | Gastos<br>generales y de<br>administración | Gastos de<br>comercialización | 30.06.2022     |
|---|----------------|--|-------------------------------|----------------|
| Cambios en los activos biológicos y productos agropecuarios | 93.249         | -  | -                             | 93.249         |
| Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal | 12.976         | 9.093                                      | 852                           | 22.921         |
| Honorarios y retribuciones por servicios                    | 11.618         | 2.220                                      | 1.313                         | 15.151         |
| Costo de venta de bienes y servicios                        | 16.015         | -  | -                             | 16.015         |
| Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines  | 7.614          | 1.522                                      | 9                             | 9.145          |
| Impuestos, tasas y contribuciones                           | 2.466          | 612  | 5.898                         | 8.976          |
| Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales           | 2.861          | -  | 929                           | 3.790          |
| Fletes  | 6              | 2  | 4.911                         | 4.919          |
| Honorarios directores                                       | -              | 3.928                                      | -                             | 3.928          |
| Amortizaciones y depreciaciones                             | 1.638          | 979  | 45                            | 2.662          |
| Alquileres y expensas                                       | 694            | 259  | 24                            | 977            |
| Viáticos, movilidad y librería                              | 259            | 321  | 119                           | 699            |
| Insumos, labores y arrendamientos                           | 604            | -  | 647                           | 1.251          |
| Otros gastos  | 206            | 172  | 454                           | 832            |
| Gastos bancarios  | 24             | 392  | 2                             | 418            |
| Acondicionamiento y despacho                                | -              | -  | 638                           | 638            |
| Gastos de interconexión y roaming                           | 213            | 4  | -                             | 217            |
| Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)               | -              | -  | (15)                          | (15)           |
| <b>Total de gastos por naturaleza al 30.06.2022</b>         | <b>150.443</b> | <b>19.504</b>                              | <b>15.826</b>                 | <b>185.773</b> |

|   | Costos         | Gastos<br>generales y de<br>administración | Gastos de<br>comercialización | 30.06.2021     |
|---|----------------|--|-------------------------------|----------------|
| Cambios en los activos biológicos y productos agropecuarios | 69.518         | -  | -                             | 69.518         |
| Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal | 10.839         | 8.095                                      | 1.015                         | 19.949         |
| Honorarios y retribuciones por servicios                    | 14.315         | 1.619                                      | 1.212                         | 17.146         |
| Costo de venta de bienes y servicios                        | 12.195         | -  | -                             | 12.195         |
| Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines  | 6.013          | 1.477                                      | 15                            | 7.505          |
| Impuestos, tasas y contribuciones                           | 1.906          | 593  | 5.508                         | 8.007          |
| Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales           | 1.265          | -  | 244                           | 1.509          |
| Fletes  | 4              | 17   | 4.195                         | 4.216          |
| Honorarios directores                                       | -              | 4.471                                      | -                             | 4.471          |
| Amortizaciones y depreciaciones                             | 1.811          | 1.022                                      | 112                           | 2.945          |
| Alquileres y expensas                                       | 795            | 183  | 60                            | 1.038          |
| Viáticos, movilidad y librería                              | 134            | 211  | 73                            | 418            |
| Insumos, labores y arrendamientos                           | 502            | -  | 573                           | 1.075          |
| Otros gastos  | 122            | 203  | 200                           | 525            |
| Gastos bancarios  | 17             | 371  | 4                             | 392            |
| Acondicionamiento y despacho                                | -              | -  | 668                           | 668            |
| Gastos de interconexión y roaming                           | 166            | 4  | -                             | 170            |
| Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)               | -              | -  | 780                           | 780            |
| <b>Total de gastos por naturaleza al 30.06.2021</b>         | <b>119.602</b> | <b>18.266</b>                              | <b>14.659</b>                 | <b>152.527</b> |

Véase nuestro informe de fecha 06/09/23  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

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

## 28. Otros resultados operativos, netos

|  | 30.06.2023     | 30.06.2022     | 30.06.2021     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities | 909            | (5.083)        | (16.089)       |
| Resultado por la venta de subsidiarias y asociadas             | -              | -              | 304            |
| Resultado por venta de propiedad, planta y equipo              | (674)          | 17             | 34             |
| Realización de diferencia de conversión (i)                    | 428            | -              | -              |
| Donaciones   | (378)          | (343)          | (647)          |
| Juicios y otras contingencias                                  | (7.765)        | (714)          | (1.184)        |
| Intereses y bonificaciones generados por activos operativos    | (1.472)        | 3.081          | 10.906         |
| Honorarios por administración                                  | 116            | 84             | 39             |
| Otros  | (78)           | 1.309          | (1.430)        |
| <b>Total otros resultados operativos, netos</b>                | <b>(8.914)</b> | <b>(1.649)</b> | <b>(8.067)</b> |

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

## 29. Resultados financieros, netos

|  | 30.06.2023      | 30.06.2022      | 30.06.2021      |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ingresos financieros:</b>   |                 |                 |                 |
| Intereses ganados  | 2.199           | 2.773           | 2.318           |
| Dividendos ganados   | -               | 4               | 4               |
| Otros ingresos financieros   | -               | 41              | -               |
| <b>Ingresos financieros</b>  | <b>2.199</b>    | <b>2.818</b>    | <b>2.322</b>    |
| <b>Costos financieros:</b>   |                 |                 |                 |
| Intereses perdidos   | (20.991)        | (30.326)        | (50.224)        |
| Otros costos financieros   | (2.720)         | (3.251)         | (4.531)         |
| <b>Subtotal costos financieros</b>   | <b>(23.711)</b> | <b>(33.577)</b> | <b>(54.755)</b> |
| Costos financieros capitalizados   | -               | -               | 1.658           |
| <b>Total costos financieros</b>  | <b>(23.711)</b> | <b>(33.577)</b> | <b>(53.097)</b> |
| <b>Otros resultados financieros:</b>   |                 |                 |                 |
| Diferencia de cambio, neta   | 20.075          | 63.486          | 37.063          |
| Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos | 8.668           | 12.732          | 35.663          |
| Resultado por recompra de obligaciones negociables   | 3.516           | 3.139           | (88)            |
| Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)                               | 2.960           | (3.104)         | (1.686)         |
| Otros  | (616)           | 948             | (259)           |
| <b>Total otros resultados financieros</b>  | <b>34.603</b>   | <b>77.201</b>   | <b>70.693</b>   |
| RECPAM   | 11.177          | 862             | 2.022           |
| <b>Total resultados financieros, netos</b>   | <b>24.268</b>   | <b>47.304</b>   | <b>21.940</b>   |

## 30. Resultado por acción

### (a) Básico

El resultado por acción básico se calcula de acuerdo con la NIC 33 "Ganancias por acción", dividiendo la ganancia atribuible a los accionistas del Grupo por el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio, excluyendo a las acciones ordinarias compradas por el Grupo y mantenidas como acciones propias en cartera.

|  | 30.06.2023   | 30.06.2022    | 30.06.2021     |
|--|--------------|---------------|----------------|
| Resultado atribuible a los accionistas del Grupo de operaciones continuadas    | 42.224       | 79.954        | (27.146)       |
| Resultado atribuible a los accionistas del Grupo de operaciones discontinuadas | -            | -             | (17.287)       |
| Resultado atribuible a los accionistas del Grupo                               | 42.224       | 79.954        | (44.433)       |
| Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación                       | 583          | 590           | 527            |
| <b>Resultado por acción básico</b>   | <b>72,48</b> | <b>135,58</b> | <b>(84,27)</b> |

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

## (b) Diluido

El resultado por acción diluido se calcula ajustando el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación por la conversión de todas las acciones potencialmente diluibles. El Grupo posee acciones propias en cartera y, a partir del ejercicio 2021, warrants con potencial efecto dilutivo. El resultado por acción diluido se calcula de la siguiente manera:

|  | <u>30.06.2023</u>   | <u>30.06.2022</u>    | <u>30.06.2021</u>     |
|--|---------------------|----------------------|-----------------------|
| Resultado atribuible a los accionistas del Grupo de operaciones continuadas    | 42.224              | 79.954               | (27.146)              |
| Resultado atribuible a los accionistas del Grupo de operaciones discontinuadas | -                   | -                    | (17.287)              |
| Resultado atribuible a los accionistas del Grupo                               | <u>42.224</u>       | <u>79.954</u>        | <u>(44.433)</u>       |
| Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación                       | 685                 | 695                  | 527                   |
| <b>Resultado por acción diluido (i)</b>  | <b><u>61,64</u></b> | <b><u>115,03</u></b> | <b><u>(84,27)</u></b> |

(i) Al 30 de junio de 2021 el resultado del ejercicio arrojó pérdida, por lo cual no hay efecto dilutivo de dicho resultado.

A continuación se presenta una conciliación entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación y el promedio ponderado de acciones ordinarias diluido, consideradas para el cálculo del resultado por acción:

|  | <u>30.06.2023</u> | <u>30.06.2022</u> | <u>30.06.2021</u> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Promedio ponderado de acciones en circulación            | 583               | 590               | 527               |
| Acciones propias   | 9                 | 15                | -                 |
| Warrants   | <u>93</u>         | <u>90</u>         | <u>-</u>          |
| <b>Promedio ponderado de acciones ordinarias diluido</b> | <b><u>685</u></b> | <b><u>695</u></b> | <b><u>527</u></b> |

## 31. Beneficios a los empleados y pagos basados en acciones

### *Plan de Incentivos*

El Grupo posee un plan de incentivos en acciones ("Plan de Incentivos") que fue creado el 30 de septiembre de 2011, el cual está dirigido a determinados empleados, directores y miembros de la alta gerencia de la Sociedad, IRSA (los "Participantes"). La participación fue voluntaria y por invitación del Directorio.

De acuerdo al Plan de Incentivos, los Participantes tuvieron el derecho a recibir acciones ("Contribuciones") de la Sociedad e IRSA, en base a un porcentaje de su bonus anual de los años 2011, 2012 y 2013, con la condición de permanecer en el empleo durante al menos cinco años, entre otras condiciones, para poder recibir dichas Contribuciones (excepto en casos de incapacidad o muerte donde no existe un plazo mínimo). Estas contribuciones estarán bajo la titularidad de la Sociedad e IRSA, las cuales, a medida en que se vayan verificando las condiciones previstas en el Plan, se transferirán a los Participantes únicamente cuando los mismos se retiren de la Sociedad. A pesar de ello, los derechos económicos de las acciones en cartera asignadas a dichos participantes serán percibidos por los mismos.

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio del 2023, 2022 y 2021, el Grupo otorgó 0,40, 0,30 y 0,53 millones de acciones, respectivamente, correspondientes a los Aportes de los Participantes.

La evolución en el número total de acciones del Grupo asociadas al plan de incentivos del Grupo se detalla a continuación:

|                  | <u>30.06.2023</u>       | <u>30.06.2022</u>       | <u>30.06.2021</u>       |
|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Al inicio</b> | <b>3.865.110</b>        | <b>4.162.917</b>        | <b>4.483.656</b>        |
| Otorgados        | (368.934)               | (297.807)               | (320.739)               |
| <b>Al cierre</b> | <b><u>3.496.176</u></b> | <b><u>3.865.110</u></b> | <b><u>4.162.917</u></b> |

El valor razonable determinado al momento de otorgamiento del plan luego de obtener todas las autorizaciones correspondientes fue de ARS 23,50 pesos por acción de IRSA y de ARS 16,45 pesos por acción de Cresud. Dicho valor razonable fue estimado tomando el precio de mercado de las acciones de cada Sociedad a dicha fecha.

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

---

## *Plan de contribuciones definidas*

El Grupo posee un plan de contribuciones definidas (el "Plan"), el cual cubre a determinados gerentes. El Plan entró en vigencia el 1° de enero de 2006. Los participantes pueden hacer aportes al Plan de hasta un 2,5% de su salario mensual ("Aportes Básicos") y de hasta un 15% de su bonus anual ("Aportes Extraordinarios"). De acuerdo al Plan, el Grupo está obligado a efectuar contribuciones de un 200% de los Aportes Básicos y un 300% de los Aportes Extraordinarios.

Todos los aportes efectuados son invertidos en fondos administrados fuera del Grupo. Los participantes o sus cesionarios, según corresponda, tendrán derecho a recibir el 100% de los aportes efectuados, siempre que se cumplan las siguientes circunstancias:

- (i) jubilación del participante en condiciones normales de acuerdo con la normativa laboral aplicable;
- (ii) incapacidad o discapacidad total o permanente del participante;
- (iii) muerte del participante.

En caso de renuncia o extinción de la relación laboral sin justa causa, el participante recibirá los aportes del Grupo sólo en la medida que haya participado en el Plan por al menos 5 años.

Las contribuciones pagadas por el Grupo bajo el Plan ascienden a ARS 441 y ARS 369 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente.

## *Incentivo a Largo Plazo en Acciones – BrasilAgro*

El 2 de octubre de 2017, la Junta General de Accionistas aprobó la creación del Plan de Incentivo a Largo Plazo Basado en Acciones ("Plan ILPA"), un programa de compensación en el que los participantes tienen derecho a recibir una cantidad de acciones emitidas por la compañía si los objetivos definidos en el acuerdo se logran. El Plan ILPA se dividió en 3 programas y requiere que los beneficiarios permanezcan en la Compañía por un período determinado (período de consolidación), además de tener indicadores clave de desempeño acumulativos ("KPIs") que pueden definir, aumentar o disminuir el número de acciones, clasificando el resultado según las 3 categorías que componen el plan. El primer programa de compensación ("ILPA 1") fue aprobado por el Directorio el 18 de junio de 2018 y finalizó durante el año 30 de junio de 2021. Los gastos acumulados del plan alcanzaron ARS 116 con compensación y ARS 81 en cargos.

El 6 de mayo de 2021, la Junta Directiva aprobó los términos del segundo programa de compensación basada en acciones ("ILPA 2"), dando continuidad al Plan ILPA, estableciendo las características y reglas generales del nuevo plan, tales como un número máximo de acciones y la lista de empleados elegibles, nombrados por un comité designado y aprobados por la Junta. La estructura del 2do programa se mantiene de acuerdo con los lineamientos básicos del Plan ILPA, que básicamente incluyen la permanencia de los empleados durante el período de devengo y el logro de los indicadores clave de desempeño ("KPIs") de manera acumulada entre el 1 de julio de 2020 y 30 de junio de 2023 (período de consolidación).

El Plan ILPA cae dentro del alcance de CPC 10 - Pago basado en acciones, ya que la Compañía recibe servicios de los participantes y, a cambio, se compromete a entregar sus propias acciones si se cumplen las condiciones. La norma determina que los beneficios pagaderos en acciones deben medirse al valor razonable en la fecha de concesión del beneficio, definida como el 30 de junio de 2023, y no se volverán a medir (excepto en el caso de un evento de nueva medición como un cambio en los términos del plan), y el gasto se reconoce durante el período de consolidación. A la fecha de estos estados financieros, los gastos de ILPA 2 totalizaron ARS 669.

## **32. Transacciones con partes relacionadas**

En el curso habitual de los negocios el Grupo realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo. Todas las transacciones se realizan de conformidad con parámetros de mercado.

### **Compensaciones al Directorio**

La Ley N° 19.550 establece que la remuneración al Directorio, en caso de no estar establecida en el estatuto de la compañía, deberá ser fijada por la Asamblea de Accionistas. El monto máximo de las retribuciones que por todo concepto pueden percibir los miembros del Directorio, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrán exceder del 25% de las ganancias.

Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los Accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias, excepto que tales remuneraciones fuesen expresamente acordadas por la Asamblea de Accionistas, a cuyo efecto deberá incluirse el asunto como uno de los puntos del orden del día.

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

Algunos de los Directores del Grupo están contratados bajo la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744. Esta ley contempla ciertas condiciones de la relación laboral, incluyendo remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, requerimientos mínimos de edad, protección de los trabajadores y formas de suspensión y finalización del contrato. La remuneración para cada ejercicio de nuestros directores se determina de conformidad con las pautas establecidas por la Ley N° 19.550, teniendo en consideración si los mismos desempeñan o no funciones técnico-administrativas y en función de los resultados obtenidos en el ejercicio. Una vez determinados los montos, los mismos son sometidos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

## **Compensaciones al Senior Management**

Los miembros del Senior Management o alta gerencia son designados y removidos por el Directorio y desempeñan sus funciones de acuerdo con las instrucciones recibidas del mismo.

El Senior Management se encuentra integrado de la siguiente manera:

| <b>Nombre</b>         | <b>Fecha de Nacimiento</b> | <b>Posición</b>                   | <b>Posición actual desde</b> |
|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Alejandro G. Elsztain | 31/03/1966                 | Gerente General                   | 1994                         |
| Diego Chillado Biaus  | 15/09/1978                 | Gerente Operativo                 | 2022                         |
| Matías I. Gaivironsky | 23/02/1976                 | Gerente Administrativo Financiero | 2011                         |
| Alejandro Casaretto   | 15/10/1952                 | Gerente Agropecuario Regional     | 2008                         |

El Senior Management recibe como compensación por sus funciones un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes, capacidad y experiencia y una gratificación anual que varía según su desempeño individual y los resultados del Grupo. Asimismo, participa de los planes de contribuciones y de incentivos en acciones que se encuentran descritos en las Nota 31, respectivamente.

La compensación agregada al senior management por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023 es de ARS 243.

## **Contrato de Servicios Corporativos con IRSA**

Considerando que IRSA y Cresud poseen áreas operativas con ciertas características de afinidad, el Directorio consideró conveniente implementar alternativas que permitan reducir ciertos costos fijos de su actividad, para así disminuir su incidencia sobre los resultados operativos, aprovechando y optimizando las eficiencias individuales de cada una de las compañías en las diferentes áreas que componen la administración operativa.

A tal efecto el 30 de junio de 2004, se procedió a la suscripción de un Contrato Marco para el Intercambio de Servicios Corporativos ("Contrato Marco"), entre IRSA, Cresud e IRSA. Con fecha 22 de diciembre de 2021 se realizaron las asambleas aprobando la fusión por absorción de IRSA, por lo cual, IRSA en su carácter de sociedad absorbente, resulta continuadora de todos los derechos y obligaciones asumidos por IRSA en virtud del Contrato Marco. La última modificación al Contrato Marco se realizó el 12 de julio de 2022.

Bajo este Contrato Marco actualmente se provee servicios corporativos de distintas áreas incluyendo: Recursos Humanos Corporativo, Administración y finanzas, Planeamiento, Relaciones Institucionales, Compliance y otros.

En el marco del presente contrato las empresas encomendaron a una consultora externa la revisión y evaluación semestral de los criterios utilizados en el proceso de prorrateo de los costos a liquidar de los servicios corporativos, como así también de las bases de distribución y documentación respaldatoria utilizada en el citado proceso, mediante la confección de un informe semestral.

Cabe destacar que la operatoria bajo comentario permite tanto a Cresud e IRSA mantener absoluta independencia y confidencialidad en sus decisiones estratégicas y comerciales, siendo la atribución de costos efectuada sobre bases de eficiencia operativa y equidad, sin perseguir beneficios económicos individuales para cada una de las compañías.

## **Alquileres de oficinas y espacios en Centros Comerciales**

Las oficinas de nuestro Presidente están ubicadas en Bolívar 108 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La propiedad ha sido alquilada a Isaac Elsztain e Hijos S.A., una compañía controlada por algunos familiares de Eduardo Sergio Elsztain, nuestro Presidente, y también a Hamonet S.A., una compañía controlada por Fernando A. Elsztain, uno de nuestros directores, y algunos de sus parientes.

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

---

Además, IRSA alquila diferentes espacios en nuestros centros comerciales (locales, stands, bauleras o espacios para publicidad) a terceros y a partes relacionadas como BHSA.

Los contratos de arrendamiento celebrados con estas asociadas contienen cláusulas y valores similares a los celebrados con terceros.

## **Donaciones otorgadas a Fundación IRSA y a Fundación Museo de los Niños**

Fundación IRSA es una institución de beneficencia sin fines de lucro que se propone apoyar y generar iniciativas relacionadas con la educación, la promoción de la responsabilidad social empresaria y del espíritu emprendedor de los jóvenes. Desarrolla acciones de voluntariado corporativo y fomenta las donaciones de los empleados. Los principales miembros del Consejo de administración de Fundación IRSA son: Eduardo S. Elsztain (presidente); Saul Zang (vicepresidente I), Alejandro Elsztain (vicepresidente II) y Mariana C. de Elsztain (secretaria). Financia sus actividades con donaciones realizadas por IRSA y por nosotros.

Fundación Museo de los Niños es una institución sin fines de lucro creado por los mismos fundadores de Fundación IRSA y posee los mismos miembros del Consejo de Administración que Fundación IRSA. Fundación Museo de los Niños actúa como vehículo especial para el desarrollo del "Museo de los Niños, Abasto" y del "Museo de los Niños, Rosario". El 29 de octubre de 1999, nuestros accionistas aprobaron la adjudicación del acuerdo de "Museo de los Niños, Abasto" a Fundación Museo de los Niños.

El 31 de octubre de 1997, IRSA celebró un acuerdo con Fundación IRSA por el cual se le otorgó en comodato 3.800 metros cuadrados del área construida en el centro comercial Abasto por un plazo total de 30 años y el 29 de noviembre de 2005, los accionistas de IRSA aprobaron la celebración de otro contrato con Fundación Museo de los Niños en virtud del cual otorgó en comodato 2.670,11 metros cuadrados en un área construida en el centro comercial Alto Rosario, por 30 años. Fundación IRSA ha empleado el área disponible para albergar un museo denominado "Museo de los Niños, Abasto", un centro de aprendizaje interactivo para niños y adultos que se abrió al público en abril de 1999.

## **Servicios Legales**

El Grupo contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, de la cuál Saúl Zang fue socio fundador y forma parte del Directorio de las sociedades del Grupo.

## **Servicios hoteleros**

Nosotros y nuestras partes relacionadas alquilamos, en ciertas ocasiones, servicios hoteleros y alquilamos salas de conferencia para eventos a NFSA y Hoteles Argentinos S.A.

## **Compraventa de bienes y/o contrataciones de servicios**

En el curso habitual de sus negocios y con el objetivo de eficientizar recursos, en determinadas ocasiones se realizan compras y/o contrataciones de servicios, que posteriormente venden y/o recuperan a/de otras compañías u otras partes relacionadas, en función de su utilización efectiva.

## **Venta de espacio publicitario en medios**

Nosotros y nuestras partes relacionadas frecuentemente celebran acuerdos con terceras partes mediante los cuales vendemos/adquirimos, para el futuro derechos de uso para publicitar en los medios (TV, radio, diarios, etc.) que serán luego utilizados en campañas publicitarias. Habitualmente estos espacios se venden y/o recuperan a/de otras compañías u otras partes relacionadas, en función de su utilización efectiva.

## **Compraventa de activos financieros**

Los excedentes de caja suelen invertirse en diversos instrumentos que pueden incluir aquellos emitidos por sociedades relacionadas adquiridos al momento de la emisión o a terceros no relacionados a través de operaciones en mercado secundario.

## **Inversión en fondos de inversión de BACS**

El Grupo invierte parte de sus fondos líquidos en fondos de inversión administrados por BACS entre otras entidades.

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

---

## **Préstamos**

Dentro del curso habitual de sus actividades el Grupo celebra distintos contratos de mutuo o líneas de crédito entre las compañías del grupo y/u otras partes relacionadas. Estos préstamos determinan pagos de intereses a tasas de mercado.

## **Operaciones financieras y de servicios con BHSA**

El Grupo opera con diversas entidades financieras del mercado argentino con las que realiza, entre otras, operaciones de crédito, inversión, compraventa de títulos y derivados financieros, entre las cuales se encuentra incluido BHSA. y sus subsidiarias. Asimismo, BHSA y BACS, suelen actuar como colocadores en transacciones de Mercado de Capitales. Asimismo, tenemos acuerdos con BHSA por servicios de recaudación de nuestros centros comerciales.

## **Arrendamiento San Bernardo**

Arrendamos en enero 2019 un establecimiento rural en la Provincia de Córdoba de propiedad de San Bernardo de Córdoba S.A. (antes denominada Isaac Elsztain e hijos S.C.A), continuando el arrendamiento celebrado en Agosto 2015, por una fracción de 10.896 hectáreas.

El arrendamiento se acordó por 12.590 has y el precio se fijó en la cantidad de pesos equivalentes a 2,5 kg de carne por hectárea. El precio de la carne se fijará tomando en cuenta el precio por kilo de carne determinado por el I.N.M.L (índice novillo del Mercado de Liniers) informado en la página web de dicho Mercado. Asimismo se acordó un premio por producción equivalente al 15% de los kilos producidos en exceso de 175.000 para la totalidad de la hacienda existente en el establecimiento.

## **Contrato de Consultoría**

De conformidad con los términos del Contrato de Consultoría, vigente a partir del 7 de noviembre de 1994 y sus modificaciones, CAMSA nos brinda servicios de asesoría respecto de todo tipo de cuestiones vinculadas con actividades e inversiones, tales como agrícolas, inmobiliarias, financieras, hoteleras, entre otros. El 85% del capital social de CAMSA es de titularidad de uno de nuestros accionistas y Presidente de nuestro Directorio, mientras que el restante 15% de su capital social es detentado por nuestro Vicepresidente Primero.

De conformidad con los términos del Contrato de Consultoría, CAMSA nos brinda los siguientes servicios:

- asesoramiento en relación con las inversiones de nuestro capital en todos los aspectos de las operaciones agrícolas, inmobiliarias, financieras, hoteleras, etc. y propuestas de negocios;
- actúa en nuestra representación en dichas operaciones, negociando los precios, condiciones y demás términos de cada operación; y
- brinda asesoramiento respecto de inversiones en títulos relacionados con tales operaciones.

Conforme al Contrato de Consultoría, abonamos a CAMSA por sus servicios un honorario anual igual al 10% de nuestra ganancia neta anual después de impuestos. En el ejercicio 2021 no se ha reconocido resultado por servicios de honorarios. Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022 se reconocieron ARS 4.760 y ARS 8.988 en resultados por este concepto, respectivamente.

El Contrato de Consultoría está sujeto a revocación por cualquiera de las partes mediante notificación con una antelación no inferior a 60 días. Si revocamos el Contrato de Consultoría sin causa, quedaremos obligados para con CAMSA por el doble del promedio de los montos abonados a CAMSA en concepto de honorario por gerenciamiento durante los dos ejercicios económicos previos a dicha revocación.

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

| <b>Rubro</b>                         | <b>30.06.2023</b> | <b>30.06.2022</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Créditos por ventas y otros créditos | 8.285             | 8.983             |
| Inversiones en activos financieros   | 1.295             | 640               |
| Deudas comerciales y otras deudas    | (15.457)          | (8.971)           |
| Préstamos                            | (220)             | (268)             |
| <b>Total</b>                         | <b>(6.097)</b>    | <b>384</b>        |

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

| Sociedad relacionada                        | 30.06.2023      | 30.06.2022     | Descripción de la operación                 | Rubro                                |
|---|-----------------|----------------|---|--------------------------------------|
| New Lipstick LLC                            | 62              | 65             | Reintegro de gastos a cobrar                | Créditos por ventas y otros créditos |
| Otras asociadas y negocios conjuntos (i)    | 12              | 15             | Arrendamientos y/o derechos de uso a cobrar | Créditos por ventas y otros créditos |
|   | -               | 440            | Dividendos a cobrar                         | Créditos por ventas y otros créditos |
|   | 45              | -              | Aportes pendientes de suscripción           | Créditos por ventas y otros créditos |
|   | 559             | 588            | Otras inversiones                           | Inversiones en activos financieros   |
|   | (134)           | (136)          | Obligaciones negociables                    | Préstamos                            |
|   | 1               | 2              | Pagos basados en acciones a cobrar          | Créditos por ventas y otros créditos |
|   | 796             | 530            | Préstamos a cobrar                          | Créditos por ventas y otros créditos |
|   | (86)            | (132)          | Préstamos a pagar                           | Préstamos                            |
|   | 1               | 2              | Reintegro de gastos a cobrar                | Créditos por ventas y otros créditos |
|   | 27              | 41             | Management Fee                              | Créditos por ventas y otros créditos |
|   | (207)           | (190)          | Otras deudas                                | Deudas comerciales y otras deudas    |
|   | 1.590           | 1.524          | Otros créditos                              | Créditos por ventas y otros créditos |
| <b>Total asociadas y negocios conjuntos</b> | <b>2.666</b>    | <b>2.749</b>   |   |                                      |
| CAMSA y sus subsidiarias                    | (3.127)         | (8.565)        | Honorarios por gerenciamiento a pagar       | Deudas comerciales y otras deudas    |
| Yad Levim LTD                               | 4.739           | 4.762          | Préstamos otorgados                         | Créditos por ventas y otros créditos |
| Otras partes relacionadas (ii)              | 516             | 941            | Otros créditos                              | Créditos por ventas y otros créditos |
|   | (124)           | (23)           | Otras deudas                                | Deudas comerciales y otras deudas    |
|   | -               | 52             | Obligaciones negociables                    | Inversiones en activos financieros   |
|   | 736             | -              | Otras inversiones                           | Inversiones en activos financieros   |
|   | -               | (26)           | Management Fee                              | Deudas comerciales y otras deudas    |
|   | 25              | 54             | Reintegro de gastos a cobrar                | Créditos por ventas y otros créditos |
|   | (9)             | (28)           | Servicios legales a pagar                   | Deudas comerciales y otras deudas    |
| <b>Total Otras partes relacionadas</b>      | <b>2.756</b>    | <b>(2.833)</b> |   |                                      |
| IFISA                                       | 471             | 580            | Operaciones financieras a cobrar            | Créditos por ventas y otros créditos |
| <b>Total sociedad controlante</b>           | <b>471</b>      | <b>580</b>     |   |                                      |
| Directores y Senior Management              | (11.990)        | (139)          | Honorarios a pagar                          | Deudas comerciales y otras deudas    |
|   | -               | 27             | Anticipos a cobrar                          | Créditos por ventas y otros créditos |
| <b>Total Directores y Senior Management</b> | <b>(11.990)</b> | <b>(112)</b>   |   |                                      |
| <b>Total</b>                                | <b>(6.097)</b>  | <b>384</b>     |   |                                      |

- (i) Se encuentran incluidos Quality Invest S.A., Banco Hipotecario S.A., Cyrsa S.A., Nuevo Puerto Santa Fe S.A., Banco Hipotecario, TGLT S.A., 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 ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

| Sociedad relacionada                        | 30.06.2023      | 30.06.2022      | 30.06.2021     | Descripción de la operación                   |
|---|-----------------|-----------------|----------------|---|
| BACS  | -               | -               | 276            | Arrendamientos y/o derechos de uso            |
|   | -               | 125             | -              | Operaciones financieras                       |
| BHN Vida S.A.                               | (3)             | -               | -              | Operaciones financieras                       |
| BHN Seguros Generales S.A.                  | (1)             | -               | -              | Operaciones financieras                       |
| Otras asociadas y negocios conjuntos        | (63)            | 75              | (6)            | Arrendamientos y/o derechos de uso            |
|   | 92              | 67              | -              | Servicios corporativos                        |
|   | 149             | 817             | 330            | Operaciones financieras                       |
| <b>Total asociadas y negocios conjuntos</b> | <b>174</b>      | <b>1.084</b>    | <b>600</b>     |   |
| CAMSA y sus subsidiarias                    | (4.760)         | (8.988)         | -              | Honorarios por gerenciamiento                 |
| Otras partes relacionadas (i)               | (1)             | (19)            | (24)           | Arrendamientos y/o derechos de uso            |
|   | (12)            | -               | -              | Honorarios por administración / directores    |
|   | (215)           | -               | -              | Servicios corporativos                        |
|   | (179)           | -               | (24)           | Servicios legales                             |
|   | 225             | 123             | -              | Operaciones financieras                       |
|   | (23)            | -               | (56)           | Donaciones                                    |
|   | 294             | -               | -              | Ingresos por ventas y servicios agropecuarios |
| <b>Total Otras partes relacionadas</b>      | <b>(4.671)</b>  | <b>(8.884)</b>  | <b>(104)</b>   |   |
| IFISA                                       | 32              | (13)            | 28             | Operaciones financieras                       |
| <b>Total Sociedad controlante</b>           | <b>32</b>       | <b>(13)</b>     | <b>28</b>      |   |
| Directores                                  | (13.652)        | (2.979)         | (3.475)        | Honorarios por administración / directores    |
| Senior Management                           | (243)           | (229)           | (84)           | Compensaciones directores y senior management |
| <b>Total Directores y Senior Management</b> | <b>(13.895)</b> | <b>(3.208)</b>  | <b>(3.559)</b> |   |
| <b>Total</b>                                | <b>(18.360)</b> | <b>(11.021)</b> | <b>(3.035)</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, Isaac Elzstain e Hijos S.C.A. y Hamonet S.A..

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

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

| Sociedad relacionada              | 30.06.2023  | 30.06.2022     | Descripción de la operación    |
|-----------------------------------|-------------|----------------|--------------------------------|
| Quality                           | (55)        | (88)           | Aportes Irrevocables otorgados |
| Condor                            | -           | (1.865)        | Aportes Irrevocables otorgados |
| Agrofy                            | -           | (1.076)        | Aportes Irrevocables otorgados |
| Comparaencasa                     | -           | (278)          | Aportes Irrevocables otorgados |
| <b>Total aportes otorgados</b>    | <b>(55)</b> | <b>(3.307)</b> |                                |
| Agro-Uranga S.A.                  | 201         | 151            | Dividendos recibidos           |
| Uranga Trading S.A.               | 112         | 41             | Dividendos recibidos           |
| Viflor                            | 6           | -              | Dividendos recibidos           |
| Condor                            | 103         | 7.731          | Dividendos recibidos           |
| Nuevo Puerto Santa Fe S.A.        | 216         | -              | Dividendos recibidos           |
| <b>Total dividendos recibidos</b> | <b>638</b>  | <b>7.923</b>   |                                |

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

| Concepto  | Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario (i) | Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones (ii) | 30.06.2023      | 30.06.2022      | 30.06.2021      |
|---|---|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Existencia al inicio del ejercicio</b>   | <b>13.118</b>   | <b>6.972</b>   | <b>20.090</b>   | <b>56.892</b>   | <b>97.707</b>   |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha | 2.265   | -  | 2.265           | 32.221          | 32.384          |
| Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha  | (2.536)   | -  | (2.536)         | (4.307)         | (2.085)         |
| Altas   | 291   | -  | 291             | 276             | 127             |
| Diferencia de conversión  | (385)   | 15   | (370)           | (8.888)         | (24.100)        |
| Transferencias  | -   | (432)  | (432)           | -               | (686)           |
| Cosechas  | 71.236  | -  | 71.236          | 58.077          | 60.291          |
| Compras y Clasificaciones   | 38.459  | 31.356   | 69.815          | 63.997          | 39.150          |
| Consumos  | (11.909)  | -  | (11.909)        | (12.650)        | (10.294)        |
| Bajas por ventas  | -   | (693)  | (693)           | -               | -               |
| Desconsolidación  | -   | -  | -               | -               | (16.658)        |
| Gastos incurridos   | 13.053  | -  | 13.053          | 14.797          | 16.046          |
| <b>Existencia al cierre del ejercicio</b>   | <b>(39.204)</b>   | <b>(6.378)</b>   | <b>(45.582)</b> | <b>(50.084)</b> | <b>(56.892)</b> |
| <b>Costos al 30.06.2023</b>   | <b>84.388</b>   | <b>30.840</b>  | <b>115.228</b>  | <b>-</b>        | <b>-</b>        |
| <b>Costos al 30.06.2022</b>   | <b>124.173</b>  | <b>26.158</b>  | <b>-</b>        | <b>150.331</b>  | <b>-</b>        |
| <b>Costos al 30.06.2021</b>   | <b>111.806</b>  | <b>23.184</b>  | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>134.990</b>  |

(i) Incluye activos biológicos (ver Nota 14).

(ii) Incluye propiedades para la venta (ver Nota 11).

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

### 34. Activos y pasivos en moneda extranjera

La composición de los saldos en moneda extranjera de los activos y pasivos no monetarios es la siguiente:

| Instrumento (3) / Moneda  | Monto de la moneda<br>extranjera (2) | Cambio<br>vigente (1) | 30.06.2023     | 30.06.2022     |
|---|--------------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| <b>Activo</b>   |                                      |                       |                |                |
| <b>Créditos por ventas y otros créditos</b>                     |                                      |                       |                |                |
| Dólares estadounidenses   | 83,08                                | 256,30                | 21.293         | 21.610         |
| Euros   | 0,08                                 | 279,42                | 23             | 24             |
| Pesos uruguayos   | 0,15                                 | 6,87                  | 1              | -              |
| <b>Créditos por ventas y otros créditos partes relacionadas</b> |                                      |                       |                |                |
| Dólares estadounidenses   | 20,39                                | 256,70                | 5.234          | 4.924          |
| <b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b>               |                                      |                       | <b>26.551</b>  | <b>26.558</b>  |
| <b>Inversiones en activos financieros</b>                       |                                      |                       |                |                |
| Dólares estadounidenses   | 91,15                                | 256,30                | 23.361         | 4.355          |
| Reales  | 3,41                                 | 53,70                 | 183            | 179            |
| Nuevo Israel Shekel   | 5,04                                 | 69,20                 | 349            | 1.237          |
| Libras esterlinas   | 0,73                                 | 326,75                | 237            | 211            |
| <b>Total Inversiones en activos financieros</b>                 |                                      |                       | <b>24.130</b>  | <b>5.982</b>   |
| <b>Instrumentos financieros derivados</b>                       |                                      |                       |                |                |
| Dólares estadounidenses   | 8,28                                 | 256,30                | 2.123          | 832            |
| <b>Total Instrumentos financieros derivados</b>                 |                                      |                       | <b>2.123</b>   | <b>832</b>     |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>                      |                                      |                       |                |                |
| Dólares estadounidenses   | 45,31                                | 256,30                | 11.612         | 35.944         |
| Euros   | 0,01                                 | 279,42                | 2              | 4              |
| Reales  | -                                    | -                     | -              | 2.869          |
| Nuevo Israel Shekel   | 0,38                                 | 69,20                 | 26             | -              |
| Libras esterlinas   | 0,003                                | 326,75                | 1              | -              |
| Pesos uruguayos   | 0,15                                 | 6,87                  | 1              | 2              |
| <b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>                |                                      |                       | <b>11.642</b>  | <b>38.819</b>  |
| <b>Total activo en moneda extranjera</b>                        |                                      |                       | <b>64.446</b>  | <b>72.191</b>  |
| <b>Pasivo</b>   |                                      |                       |                |                |
| <b>Deudas comerciales y otras deudas</b>                        |                                      |                       |                |                |
| Dólares estadounidenses   | 43,21                                | 256,70                | 11.093         | 10.589         |
| Euros   | 0,004                                | 280,50                | 1              | 4              |
| Pesos uruguayos   | 1,75                                 | 6,87                  | 12             | 6              |
| <b>Deudas comerciales y otras deudas partes relacionadas</b>    |                                      |                       |                |                |
| Dólares estadounidenses   | 0,07                                 | 256,70                | 19             | 103            |
| <b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>                  |                                      |                       | <b>11.125</b>  | <b>10.702</b>  |
| <b>Pasivos por arrendamientos</b>                               |                                      |                       |                |                |
| Dólares estadounidenses   | 12,77                                | 256,70                | 3.279          | -              |
| <b>Total Pasivos por arrendamientos</b>                         |                                      |                       | <b>3.279</b>   | <b>-</b>       |
| <b>Provisiones</b>  |                                      |                       |                |                |
| Nuevo Israel Shekel   | 80,00                                | 69,20                 | 5.536          | -              |
| <b>Total Provisiones</b>  |                                      |                       | <b>5.536</b>   | <b>-</b>       |
| <b>Préstamos</b>  |                                      |                       |                |                |
| Dólares estadounidenses   | 723,11                               | 256,70                | 185.622        | 229.050        |
| <b>Préstamos Partes relacionadas</b>                            |                                      |                       |                |                |
| Dólares estadounidenses   | 1,22                                 | 256,70                | 312            | 1.919          |
| <b>Total Préstamos</b>  |                                      |                       | <b>185.934</b> | <b>230.969</b> |
| <b>Instrumentos financieros derivados</b>                       |                                      |                       |                |                |
| Dólares estadounidenses   | 0,41                                 | 256,70                | 106            | 826            |
| <b>Total Instrumentos financieros derivados</b>                 |                                      |                       | <b>106</b>     | <b>826</b>     |
| <b>Total pasivo en moneda extranjera</b>                        |                                      |                       | <b>205.980</b> | <b>242.497</b> |

(1) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2023 según Banco Nación Argentina.

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

(3) El Grupo utiliza ciertos instrumentos financieros como complemento para reducir su exposición a las fluctuaciones del tipo de cambio (Nota 16).

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

## 35. Resultado de operaciones discontinuadas

Los resultados de la operación discontinuadas incluyen las operaciones de IDBD/DIC y Carnes Pampeanas S.A. las cuales fueron discontinuadas en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

|  | 30.06.2023 | 30.06.2022 | 30.06.2021      |
|--|------------|------------|-----------------|
| Ingresos   | -          | -          | 150.997         |
| Costos   | -          | -          | (124.062)       |
| <b>Resultado bruto</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>26.935</b>   |
| Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión  | -          | -          | (99)            |
| Gastos generales y de administración   | -          | -          | (15.798)        |
| Gastos de comercialización   | -          | -          | (16.703)        |
| Otros resultados operativos, netos   | -          | -          | 5.098           |
| <b>Resultado operativo</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>(567)</b>    |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos  | -          | -          | 2.542           |
| <b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>1.975</b>    |
| Ingresos financieros   | -          | -          | 1.884           |
| Costos financieros   | -          | -          | (24.455)        |
| Otros resultados financieros   | -          | -          | 1.597           |
| RECPAM   | -          | -          | 315             |
| <b>Resultados financieros, netos</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>(20.659)</b> |
| <b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>(18.684)</b> |
| Impuesto a las ganancias   | -          | -          | 1.114           |
| <b>Resultado del periodo de operaciones discontinuadas</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>(17.570)</b> |
| <b>Resultado por pérdida de control</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>(11.620)</b> |
| <b>Resultado del periodo de operaciones discontinuadas</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>(29.190)</b> |
| <b>Resultado de operaciones discontinuadas atribuible a:</b>   |            |            |                 |
| Accionistas de la sociedad controlante   | -          | -          | (17.287)        |
| Interés no controlante   | -          | -          | (11.903)        |
| <b>Resultado de operaciones discontinuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b> |            |            |                 |
| Básico   | -          | -          | (33.00)         |
| Diluido  | -          | -          | (33.00)         |

## 36. 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 consolidados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

|  |  |
|--|--|
| Anexo A – Bienes de uso                                      | Nota 9 – Propiedades de inversión                            |
| Anexo B – Activos intangibles                                | Nota 10 – Propiedades, planta y equipo                       |
| Anexo C – Inversiones en acciones                            | Nota 12 – Activos intangibles                                |
| Anexo D – Otras inversiones                                  | Nota 8 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos       |
| Anexo E – Provisiones  | Nota 16 – Instrumentos financieros por categoría             |
| Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados | Nota 21 – Provisiones  |
| Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera             | Nota 33 – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados |
|  | Nota 34 – Activos y pasivos en moneda extranjera             |

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

---

## **37. Resolución CNV N° 629/14 – Guarda de documentación**

Con fecha 14 de agosto de 2014, la Comisión Nacional de Valores (CNV) emitió la Resolución General N° 629 mediante la cual impone modificaciones a sus normas en materia de guarda y conservación de libros societarios, libros contables y documentación comercial. En tal sentido, se informa que el Grupo ha encomendado la guarda de determinada información, no sensible y con cierta antigüedad, a los siguientes proveedores:

| <u>Sujeto encargado del depósito</u> | <u>Domicilio de ubicación</u>  |
|--------------------------------------|--|
| Bank S.A.                            | Gral. Rivas 401, Avellaneda, Prov. de Buenos Aires<br>Ruta Panamericana Km 37,5, Garín, Prov. de Buenos Aires<br>Av. Fleming 2190, Munro, Prov. de Buenos Aires<br>Carlos Pellegrini 1401, Avellaneda, Prov. de Buenos Aires                           |
| Iron Mountain Argentina S.A.         | Av. Amancio Alcorta 2482, C.A.B.A.<br>Pedro de Mendoza 2143, C.A.B.A.<br>Saraza 6135, C.A.B.A.<br>Azara 1245, C.A.B.A.<br>Polígono industrial Spegazzini, Autopista Ezeiza Km 45,<br>Cañuelas, Prov. de Buenos Aires<br>Cañada de Gomez 3825, C.A.B.A. |

Asimismo, se deja constancia que se encuentra a disposición en la sede inscripta, el detalle de la documentación dada en guarda, como así también la documentación referida en el artículo 5º inciso a.3) Sección I del Capítulo V del Título II de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

El 5 de febrero de 2014 ocurrió un siniestro de público conocimiento en los depósitos de Iron Mountain S.A., el cual es proveedor del Grupo y donde el Grupo había enviado documentación. De acuerdo con el relevamiento interno efectuado por el Grupo, oportunamente informado a la CNV con fecha 12 de febrero de 2014, no se desprende que la información depositada en el local en cuestión sea información sensible o que pueda afectar su normal desempeño.

## **38. Otros hechos relevantes del ejercicio**

### **Ejercicio de warrants**

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 712.850, por un equivalente de warrants convertidos de 1.260.298.

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

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

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

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

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

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

---

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

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

- Monto máximo de la inversión: Hasta ARS 1.000 millones.
- Número máximo de acciones a adquirir: Hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable.
- Limitación diaria de transacciones de mercado: De acuerdo con la regulación aplicable, la limitación será de hasta el 25% del volumen promedio de las transacciones diarias de Acciones y ADS en los mercados durante los 90 días anteriores.
- Precio a Pagar: Hasta ARS 140 por Acción y hasta USD 7,00 por ADS.
- Plazo en que se realizarán las adquisiciones: hasta 120 días después de la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o ampliación del plazo, lo cual será informado al público inversionista.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Sociedad.

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

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

## **BrasilAgro – Pago de dividendos**

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

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

Con fecha 19 de octubre de 2022 FyO S.A resolvió distribuir dividendos por la suma de USD 5 millones pagaderos en efectivo y/o en especie.

Con fecha 7 de junio de 2023 FyO S.A resolvió por Asamblea distribuir dividendos por la suma de USD 5 millones adicionales, pagaderos en efectivo y/o en especie. A la fecha de los presentes estados financieros se abonaron en su totalidad.

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

## **Recompra Acciones – Nuevo programa - CRESUD**

Con fecha 11 de noviembre de 2022, el Directorio aprobó los términos y condiciones para la adquisición de las acciones ordinarias emitidas por la Sociedad en los términos del artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores de Argentina.

- Monto máximo de la inversión: Hasta ARS 4.000 millones.

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

- Limitación diaria de transacciones de mercado: De acuerdo con la regulación aplicable, la limitación será de hasta el 25% del volumen promedio de las transacciones diarias de Acciones y ADS en los mercados durante los 90 días anteriores.

- Precio a Pagar: Hasta ARS 205 por Acción y hasta USD 6,50 por ADS.

- Plazo en que se realizarán las adquisiciones: hasta 180 días después de la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o ampliación del plazo, lo cual será informado al público inversionista.

- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Sociedad.

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

Con fecha 10 de mayo de 2023, la Sociedad comunico la modificación del precio de adquisición de las acciones propias en pesos hasta un valor máximo ARS 425 por acción y extender el plazo para la recompra de acciones de la Sociedad por hasta 180 días adicionales, manteniéndose los restantes términos y condiciones que fueran oportunamente informados y decididos por el Directorio en fecha 11 de noviembre de 2022.

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- El aumento del capital social de la suma de 812 millones a 7.364 millones mediante la capitalización parcial de la cuenta prima de emisión por ARS 6.552 millones. La consecuente emisión de acciones liberadas se distribuirá entre los accionistas titulares de acciones en circulación a la fecha de liquidación, en proporción a sus tenencias accionarias.
- El cambio del valor nominal de las acciones de la suma de ARS1 a la suma de ARS10.
- La distribución de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 21.900 millones, en proporción a las tenencias accionarias de los accionistas.

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

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**

---

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

Como consecuencia del pago del dividendo en efectivo, que efectuó la Sociedad con fecha 5 de mayo 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 al dividendo: 1,0442. Ratio posterior al dividendo: 1,1719.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al dividendo: USD 0,414. Precio posterior al dividendo: USD 0,3689.

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

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

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

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

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

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

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

Como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas, que efectuó la Sociedad con fecha 8 de mayo 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: 1,0322. Ratio posterior a los ajustes: 1,1232.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo a los ajustes: USD 0,548. Precio posterior a los ajustes: USD 0,5036.

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

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

---

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

Con fecha 15 de junio de 2023, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV:

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 5.000 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 425 por acción y hasta un máximo de USD 8,00 por GDS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía.

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado y reducir las fluctuaciones en el valor de cotización que no refleja el valor ni la realidad económica que tienen los activos en la actualidad, resultando ello en desmedro de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, la Sociedad adquirió en diversas transacciones 4.608.962 acciones ordinarias (V.N. ARS 1 por acción) por un total de ARS 1.895,9 millones, correspondientes al 37,92% del programa aprobado y representativas de un 0,57% del capital social de la Compañía, cumpliendo con los términos y condiciones del plan.

### **39. Contexto económico en que opera el Grupo**

El Grupo opera en un contexto económico complejo, cuyas principales variables tienen, y es esperable continúen mostrando, una fuerte volatilidad en el ámbito nacional.

El año 2023 se presenta complejo para la economía argentina. Comenzó con una sequía histórica que implicó una caída en la producción agropecuaria exportable y, consecuentemente, una pérdida de ingreso de divisas de alrededor de USD 20.000 millones. Ello impactó en las menguadas reservas del BCRA y en los ingresos fiscales. La combinación de ambas agudizó los desequilibrios macroeconómicos y llevó a que durante el primer semestre del año no se cumpliera con las metas pactadas en el Acuerdo de Facilidades Extendidas con el Fondo Monetario Internacional (FMI), obligando a una renegociación. Si bien se alcanzó un acuerdo que permitiría llevar adelante los desembolsos previstos, todo lo dicho generó mayor volatilidad en los mercados cambiarios y financieros, con su correspondiente impacto en la inflación. Adicionalmente, el agravamiento de la falta de divisas generó un endurecimiento en las condiciones para el acceso a las mismas, para el pago de bienes y servicios del exterior.

Asimismo, 2023 es año de elecciones presidenciales y, como ocurre en estos períodos, la volatilidad y la incertidumbre se elevan. De este modo, lo que queda para el segundo semestre no será ajeno a este comportamiento.

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

---

Los principales indicadores en nuestro país son.

- La caída del Producto Bruto Interno (PBI) para 2023 luego de dos años de recuperación post-pandemia.
- La inflación acumulada al mes de julio de 2023 alcanzó el 60,2%. La inflación interanual de julio llegó a 113,4%, un nivel de tres dígitos que se espera se sostenga en lo que resta del año (IPC).
- Entre el 1° de enero y el 31 de agosto de 2023, el peso se depreció 97,8% frente al dólar estadounidense, de acuerdo con el tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina.
- El BCRA impuso mayores restricciones cambiarias, las cuales afectan también el valor de la moneda extranjera en mercados alternativos existentes para ciertas transacciones cambiarias restringidas en el mercado oficial.

Estas medidas tendientes a restringir el acceso al mercado cambiario a fin de contener la demanda de dólares implican la solicitud de autorización previa del BCRA para ciertas transacciones, siendo de aplicación para el Grupo las siguientes:

- El pago de importación de servicios a compañías vinculadas del exterior.
- La formación de activos externos y operaciones con derivados.
- El pago de capital e intereses de endeudamientos financieros del exterior con contrapartes vinculadas.

Adicionalmente, el régimen cambiario ya determinaba como obligatorio el ingreso y liquidación a moneda nacional de los fondos obtenidos como resultados de las siguientes operaciones y conceptos:

- Exportaciones de bienes.
- Cobros de exportaciones de servicios.
- Cobros de prefinanciaciones, anticipos y post-financiaciones de exportación de bienes.
- Enajenación de activos no financieros no producidos.
- Endeudamientos financieros del exterior, en caso de que la contraparte sea un tercero y se pretenda pagar el capital y los intereses a través del mercado de cambios.

Asimismo, la autoridad cambiaria requiere la presentación de una serie de declaraciones juradas para acceder al mercado de cambios; entre las cuales se compromete a no operar con títulos valores ya que, en caso de hacerlo, generaría un periodo de inhibición para acceder al mercado de cambios.

Estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras. Los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de junio de 2023 han sido valuados considerando las cotizaciones vigentes en el MULC.

Las mencionadas restricciones cambiarias no han impedido hasta el momento que el Grupo cumpla con sus obligaciones financieras tanto de pago de intereses como de reestructuración exitosa de su deuda. El Grupo ha venido reduciendo su deuda desde 2020, bajando el costo de financiamiento y diversificando su exposición por moneda. A la fecha tiene una estructura de capital conservadora en términos de su flujo de fondos y activos consolidados y no se prevé que pueda verse afectada su capacidad para hacer frente a los compromisos financieros de los próximos doce meses.

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados financieros del Grupo deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

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

---

## **40. Hechos posteriores**

### **Venta pisos Catalinas**

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 1.142 metros cuadrados, 10 unidades de cocheras y 2 unidades complementarias del mismo edificio. El precio de la transacción fue de USD 12,2 millones, los cuales fueron abonados en su totalidad. Luego de esta operación, IRSA conserva la propiedad de 6 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 7.332 m2 además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

### **Venta edificio Maple**

El 24 de julio de 2023 IRSA firmó la escritura por la venta en bloque de la totalidad de unidades funcionales y complementarias del "Edificio Maple" ubicado en la calle Suipacha 664 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El precio de la operación fue de USD billete 6,75 millones, de los cuales se han cobrado USD 3 millones en efectivo, USD 750.000 mediante la entrega de 3 unidades funcionales en un edificio de propiedad del comprador en Avenida Córdoba 633 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un contrato de comodato por 30 meses y el saldo remanente de USD 3 millones será abonado de la siguiente manera:

- USD 2,5 millones en 10 cuotas semestrales, iguales y consecutivas de USD 250.000, venciendo la primera a los 24 meses de la firma de la escritura, con un interés anual del 5%;
- USD 500.000 a través de la prestación de servicios por parte del comprador.

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

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

### **Dólar Maíz**

Desde la fecha de cierre de ejercicio hasta la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, CRESUD ha vendido aproximadamente 87.000 toneladas de maíz durante de la vigencia del Decreto 295/2023 que establecía un tipo de cambio diferencial para la liquidación de ciertos granos, entre otros ("Dólar Maíz"). El resultado generado por dichas ventas como diferencial entre el valor de venta y la valuación reflejada en los estados financieros al 30 de junio de 2023 fue de aproximadamente ARS 1.000 millones el cual se verá reflejado en el primer trimestre del próximo ejercicio.

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

## Reseña Informativa

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

**1. Breve comentario sobre actividades de la Sociedad en el ejercicio, incluyendo referencias a situaciones relevantes posteriores al cierre del mismo.**

Ver adjunto.

**2. Estructura patrimonial consolidada resumida comparada con el ejercicio inmediato anterior.**

|   | 30.06.2023       | 30.06.2022       | 30.06.2021       | 30.06.2020       | 30.06.2019       |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Activo no corriente   | 854.415          | 897.329          | 951.628          | 2.420.818        | 2.693.531        |
| Activo corriente  | 214.938          | 243.580          | 247.393          | 1.226.684        | 1.161.553        |
| <b>Total Activo</b>   | <b>1.069.353</b> | <b>1.140.909</b> | <b>1.199.021</b> | <b>3.647.502</b> | <b>3.855.084</b> |
| Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante | 208.028          | 177.431          | 114.699          | 133.599          | 127.658          |
| Interés no controlante  | 272.106          | 268.368          | 259.648          | 515.011          | 547.752          |
| <b>Total patrimonio neto</b>  | <b>480.134</b>   | <b>445.799</b>   | <b>374.347</b>   | <b>648.610</b>   | <b>675.410</b>   |
| Pasivo no corriente   | 389.752          | 376.961          | 575.705          | 2.081.040        | 2.499.687        |
| Pasivo corriente  | 199.467          | 318.149          | 248.969          | 917.852          | 679.987          |
| <b>Total Pasivo</b>   | <b>589.219</b>   | <b>695.110</b>   | <b>824.674</b>   | <b>2.998.892</b> | <b>3.179.674</b> |
| <b>Total pasivo y patrimonio neto</b>                                       | <b>1.069.353</b> | <b>1.140.909</b> | <b>1.199.021</b> | <b>3.647.502</b> | <b>3.855.084</b> |

**3. Estructura de resultados consolidada resumida comparada con los dos ejercicios inmediatos anteriores.**

|   | 30.06.2023      | 30.06.2022     | 30.06.2021       | 30.06.2020       | 30.06.2019       |
|---|-----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Resultado operativo</b>  | <b>(24.840)</b> | <b>93.193</b>  | <b>35.084</b>    | <b>232.719</b>   | <b>(147.451)</b> |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos               | 1.580           | (420)          | (15.679)         | 39.098           | (38.101)         |
| <b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b> | <b>(23.260)</b> | <b>92.773</b>  | <b>19.405</b>    | <b>271.817</b>   | <b>(185.552)</b> |
| Ingresos financieros  | 2.199           | 2.818          | 2.322            | 1.626            | 1.103            |
| Costos financieros  | (23.711)        | (33.577)       | (53.097)         | (54.155)         | (37.084)         |
| Otros resultados financieros  | 34.603          | 77.201         | 70.693           | (55.537)         | (3.532)          |
| RECPAM  | 11.177          | 862            | 2.022            | (580)            | (3.627)          |
| <b>Resultados financieros, netos</b>  | <b>24.268</b>   | <b>47.304</b>  | <b>21.940</b>    | <b>(108.646)</b> | <b>(43.140)</b>  |
| <b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>                          | <b>1.008</b>    | <b>140.077</b> | <b>41.345</b>    | <b>163.171</b>   | <b>(228.692)</b> |
| Impuesto a las ganancias  | 74.279          | (4.262)        | (98.772)         | (42.239)         | (2.899)          |
| <b>Resultado del ejercicio de las operaciones continuadas</b>               | <b>75.287</b>   | <b>135.815</b> | <b>(57.427)</b>  | <b>120.932</b>   | <b>(231.591)</b> |
| Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos            | -               | -              | (29.190)         | (14.726)         | 15.322           |
| <b>Resultado del ejercicio</b>  | <b>75.287</b>   | <b>135.815</b> | <b>(86.617)</b>  | <b>106.206</b>   | <b>(216.269)</b> |
| Otros resultados integrales del ejercicio                                   | 9.044           | (45.414)       | (40.208)         | 60.621           | (4.271)          |
| <b>Resultado integral del ejercicio</b>                                     | <b>84.331</b>   | <b>90.401</b>  | <b>(126.825)</b> | <b>166.827</b>   | <b>(220.540)</b> |
| <b>Atribuible a:</b>  |                 |                |                  |                  |                  |
| Accionistas de la sociedad controlante                                      | 45.927          | 61.809         | (56.251)         | 12.857           | (143.781)        |
| Interés no controlante  | 38.404          | 28.592         | (70.574)         | 153.970          | (76.759)         |

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

#### 4. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparada con los dos ejercicios inmediatos anteriores.

|   | 30.06.2023      | 30.06.2022     | 30.06.2021     | 30.06.2020    | 30.06.2019    |
|---|-----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas                | 35.974          | 47.012         | 31.416         | 189.741       | 135.636       |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión              | 14.916          | 27.796         | 258.542        | 240.290       | 56.028        |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación           | (90.743)        | (79.799)       | (189.640)      | (411.870)     | (136.647)     |
| <b>(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b> | <b>(39.853)</b> | <b>(4.991)</b> | <b>100.318</b> | <b>18.161</b> | <b>55.017</b> |

#### 5. Datos estadísticos comparados con los dos ejercicios inmediatos anteriores.

Ver adjunto.

#### 6. Índices comparados con los dos ejercicios inmediatos anteriores.

|                                   | 30.06.2023 |      | 30.06.2022 |      | 30.06.2021 |        | 30.06.2020 |      | 30.06.2019 |        |
|-----------------------------------|------------|------|------------|------|------------|--------|------------|------|------------|--------|
| <b>Liquidez</b>                   |            |      |            |      |            |        |            |      |            |        |
| Activo corriente                  | 214.938    | 1,08 | 243.580    | 0,77 | 247.393    | 0,99   | 1.226.684  | 1,34 | 1.161.553  | 1,71   |
| Pasivo corriente                  | 199.467    |      | 318.149    |      | 248.969    |        | 917.852    |      | 679.987    |        |
| <b>Endeudamiento</b>              |            |      |            |      |            |        |            |      |            |        |
| Pasivo total                      | 589.219    | 1,23 | 695.110    | 1,56 | 824.674    | 2,20   | 2.998.892  | 4,62 | 3.179.674  | 4,71   |
| Patrimonio neto total             | 480.134    |      | 445.799    |      | 374.347    |        | 648.610    |      | 675.410    |        |
| <b>Solvencia</b>                  |            |      |            |      |            |        |            |      |            |        |
| Patrimonio neto total             | 480.134    | 0,81 | 445.799    | 0,64 | 374.347    | 0,45   | 648.610    | 0,22 | 675.410    | 0,21   |
| Pasivo total                      | 589.219    |      | 695.110    |      | 824.674    |        | 2.998.892  |      | 3.179.674  |        |
| <b>Inmovilización del Capital</b> |            |      |            |      |            |        |            |      |            |        |
| Activo no corriente               | 854.415    | 0,80 | 897.329    | 0,79 | 951.628    | 0,79   | 2.420.818  | 0,66 | 2.693.531  | 0,70   |
| Activo total                      | 1.069.353  |      | 1.140.909  |      | 1.199.021  |        | 3.647.502  |      | 3.855.084  |        |
| <b>Rentabilidad</b>               |            |      |            |      |            |        |            |      |            |        |
| Resultado del ejercicio           | 75.287     | 0,16 | 135.815    | 0,33 | (86.617)   | (0,17) | 106.206    | 0,16 | (216.269)  | (0,27) |
| Patrimonio neto total promedio    | 462.967    |      | 410.073    |      | 511.479    |        | 662.010    |      | 806.172    |        |

#### 7. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente ejercicio.

Ver adjunto.

# Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

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

### **Introducción**

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 examinado los estados financieros consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus subsidiarias (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2023, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo consolidados por el ejercicio finalizado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Además, hemos revisado la Memoria del Directorio correspondiente a dicho ejercicio.

### **Responsabilidad del Directorio y del Comité de Auditoría en relación con los estados financieros consolidados**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera de la Sociedad.

### **Alcance de nuestro examen**

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Price Waterhouse & Co. S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 6 de septiembre de 2023. La responsabilidad de los auditores de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) se describe en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” del mencionado informe.

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

## **Alcance de nuestro examen (Continuación)**

El objetivo de una auditoría es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga la opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Asimismo, en relación con la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

## **Opinión**

Basados en el trabajo realizado, con el alcance descrito más arriba, informamos que:

- a) en nuestra opinión, los estados financieros consolidados mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria al 30 de junio de 2023, su resultado integral consolidado y de flujo de efectivo consolidados por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las NIIF; y
- b) no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Directorio, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

## **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 consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria al 30 de junio de 2023 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;

# Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

## Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes (Continuación)

- b) los estados financieros separados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, tomados como base para la elaboración de los estados financieros consolidados, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizadas por la CNV, 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 junio de 2023;
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución N° 797 de la CNV en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario;
- d) en relación a lo determinado por las normas de la CNV, informamos que hemos leído el informe de los auditores externos, del que se desprende lo siguiente:
  - I. las normas de auditoría aplicadas son las aprobadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE);
  - II. los auditores son independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA); y
  - III. los estados financieros consolidados han sido preparados teniendo en cuenta las NIIF y las disposiciones de la CNV.
- e) hemos verificado el cumplimiento en lo que respecta al estado de garantías de los Directores en gestión de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2023, previstas en la legislación vigente;
- f) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; y
- g) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de septiembre de 2023.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

# Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

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  
CUIT: 30-50930070-0

## Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

---

### Opinión

---

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus subsidiarias (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2023, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de la Sociedad al 30 de junio de 2023, así como su resultado integral consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

---

### Fundamento de la opinión

---

Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Dichas normas fueron adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" del presente informe.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

#### Independencia

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Argentina, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA.

---

### Cuestiones clave de la auditoría

---

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados correspondientes al presente ejercicio. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

**Propiedades de inversión valuadas utilizando el método de flujos de fondos descontados**

Como se describe en la Nota 9 a los estados financieros consolidados, la Sociedad utilizó un modelo de flujos de fondos descontados para valuar sus centros comerciales, los cuales se encuentran clasificados como propiedades de inversión, cuyo saldo al 30 de junio de 2023 es de \$ 176.905 millones, representando aproximadamente el 30% del total de las propiedades de inversión de la Sociedad al 30 de junio de 2023. Estas propiedades se valúan utilizando supuestos que la administración considera que un participante hipotético del mercado usaría para determinar un precio de transacción actual. Los principales supuestos utilizados por la administración para valuar estas propiedades de inversión incluyeron la determinación de tasas de descuento adecuadas y la proyección de variables macroeconómicas como la inflación, los tipos de cambio y el producto bruto interno argentino. Esta técnica de valuación requiere que la administración realice juicios y estimaciones con respecto al comportamiento futuro de múltiples variables interrelacionadas, y los cambios en estos supuestos podrían tener un impacto significativo en el valor razonable de estas propiedades.

Las principales consideraciones para nuestra determinación de que los procedimientos de auditoría a realizar relacionados con las propiedades de inversión de la Sociedad, valuadas usando la metodología de flujos de fondos descontados, son un asunto crítico de auditoría está sustentada en que hubo un juicio significativo por parte de la administración para determinar el valor razonable de estas propiedades debido al uso de un modelo de valuación, que incluyó supuestos significativos relacionados con la determinación de tasas de descuento y proyección de variables macroeconómicas como inflación, tipo de

Los procedimientos de auditoría en relación a esta cuestión clave incluyeron entre otros:

- obtener el entendimiento sobre cómo la gerencia y sus especialistas realizan el cálculo y validan la integridad y la exactitud de la información relevante utilizada,
- validar la apropiada utilización del modelo de valuación,
- Probar la precisión matemática de los cálculos para determinar el monto que surge de la metodología y verificar su correcta registración
- probar el diseño y la efectividad de los controles relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a través de la metodología de flujo de fondos descontados, tales controles revisan el método, los supuestos significativos utilizados para su confección, la evaluación de la tasa de descuento, los expertos involucrados en la preparación, etc.
- desarrollar, con la participación de profesionales con habilidades y conocimientos especializados, rangos independientes de valores para todos los supuestos significativos y la comparación de la estimación de la administración con los rangos desarrollados independientemente: el desarrollo de la estimación independiente implicó probar la precisión de los datos proporcionados por la administración y evaluar los supuestos provistos relacionados con el comportamiento futuro de ciertas variables, como la inflación, los tipos de cambio y el producto bruto interno argentino, y el desarrollo de forma independiente del supuesto de la tasa de descuento.
- revisar las revelaciones incluidas en los estados financieros consolidados.

**Propiedades de inversión valuadas utilizando el método de flujos de fondos descontados (Cont.)**

cambio y el producto bruto interno argentino, lo que a su vez, llevó a un alto grado de subjetividad y juicio del auditor para evaluar la evidencia de auditoría obtenida relacionada con la valuación, y conllevó el uso de expertos y especialistas con habilidades y conocimientos especializados en la materia.

---

**Información que acompaña a los estados financieros consolidados (“otra información”)**

---

La otra información comprende la Memoria y la reseña informativa. El Directorio es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna conclusión de auditoría.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la misma es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, consideramos que, en lo que es materia de nuestra competencia, existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informarlo. No tenemos nada que informar al respecto.

---

**Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría en relación con los estados financieros consolidados**

---

El Directorio de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF, y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera de la Sociedad.

---

## Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

---

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, debemos enfatizar en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados, o si dichas revelaciones no son apropiadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.
- Obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Sociedad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Sociedad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Comité de Auditoría de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con la independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, que:

- a) los estados financieros consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria al 30 de junio de 2023 se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros separados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores, excepto porque i) se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de mayo y junio 2023;
- c) al 30 de junio de 2023 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria que surge de sus registros contables ascendía a \$ 139.769.801, no siendo exigible a dicha fecha;
- d) de acuerdo con lo requerido por el artículo 21°, inciso b), Capítulo III, Sección VI, Título II de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, informamos que el total de honorarios en concepto de servicios de auditoría y relacionados facturados a Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 representan:
  - d.1) el 100% sobre el total de honorarios por servicios facturados a Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria por todo concepto en dicho ejercicio;
  - d.2) el 29,21% sobre el total de honorarios por servicios de auditoría y relacionados facturados a Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, su sociedad controlante, controladas y vinculadas en dicho ejercicio;
  - d.3) el 26,60% sobre el total de honorarios por servicios facturados a Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, su sociedad controlante, controladas y vinculadas por todo concepto en dicho ejercicio;
- e) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de septiembre de 2023

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Carlos Brondo

Contador Público (UNCUYO)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 391 Fº 078