

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

**Estados financieros consolidados al 30 de junio de 2024 y 2023 y por
los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022.**

Información Legal

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

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

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

Actividad principal: Explotación Agropecuaria e Inmobiliaria

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

Última modificación del estatuto: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 28 de octubre de 2022 inscripta en la Inspección General de Justicia con fecha 05 de diciembre de 2022 bajo el Número 22602 del Libro 110 T- de Sociedades por Acciones.

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

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

Capital: 596.355.320 acciones

Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS): 596

Grupo de control: Eduardo S. Elsztain en forma directa y a través de Inversiones Financieras del Sur S.A., Consultores Venture Capital Uruguay S.A. y Consultores Asset Management 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) - Ruta 8, km 17.500, Edificio Zonamérica 1, Of.106, Montevideo, República Oriental del Uruguay (Consultores Venture Capital Uruguay S.A.) – Bolívar 108, piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (Consultores Asset Management S.A.).

Actividad principal: Inversoras

Participación directa e indirecta del Grupo de control sobre el capital: 230.771.688 acciones

Porcentaje de votos del Grupo de control (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio neto: 38,82% (*)

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)	Suscrito, emitido e integrado (millones de ARS)
Ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1 cada una y con derecho a un voto por acción	596.355.320 (**)	596

(*) 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	44
Nota 7 - Información sobre las principales subsidiarias	52
Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	54
Nota 9 - Propiedades de inversión	57
Nota 10 - Propiedades, planta y equipo	62
Nota 11 - Propiedades para la venta	63
Nota 12 - Activos intangibles	63
Nota 13 - Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos	64
Nota 14 - Activos biológicos	65
Nota 15 - Inventarios	67
Nota 16 - Instrumentos financieros por categoría	67
Nota 17 - Créditos por ventas y otros créditos	71
Nota 18 - Información de flujo de efectivo	72
Nota 19 - Patrimonio Neto	74
Nota 20 - Deudas comerciales y otras deudas	76
Nota 21 - Provisiones	77
Nota 22 - Préstamos	78
Nota 23 - Impuestos	81
Nota 24 - Arrendamientos	86
Nota 25 - Ingresos	87
Nota 26 - Costos	87
Nota 27 - Gastos por naturaleza	88
Nota 28 - Otros resultados operativos, netos	89
Nota 29 - Resultados financieros, netos	89
Nota 30 - Resultado por acción	89
Nota 31 - Beneficios a los empleados y pagos basados en acciones	90
Nota 32 - Transacciones con partes relacionadas	91
Nota 33 - Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	97
Nota 34 - Activos y pasivos en moneda extranjera	98
Nota 35 - Resolución General N° 622 de la CNV	99
Nota 36 - Otros hechos relevantes del ejercicio	99
Nota 37 - Hechos posteriores	107

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
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BCRA	Banco Central de la República Argentina
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
Brasilagro	Brasilagro-Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas
BYMA	Bolsas y Mercados Argentinos
CAMSA	Consultores Asset Management S.A.
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.
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
EHSA	Entertainment Holdings S.A.
FACPCE	Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas
FPC	Fondo de promoción colectivo
GCBA	Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
GCDI	GCDI S.A. (Ex TGLT 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.
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
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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2024 y 2023

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

	Nota	30.06.2024	30.06.2023
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	9	1.750.304	2.178.340
Propiedades, planta y equipo	10	510.482	540.773
Propiedades para la venta	11	19.533	22.422
Activos intangibles	12	72.483	37.031
Grupo de activos destinados para la venta		2.596	-
Derecho de uso de activos	13	79.985	69.622
Activos biológicos	14	28.025	34.570
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8	137.602	147.424
Activos por impuesto diferido	23	9.753	5.306
Créditos por impuesto a las ganancias		14	82
Activos restringidos	16	2.720	4.466
Créditos por ventas y otros créditos	17	141.683	125.244
Inversiones en activos financieros	16	10.305	7.671
Instrumentos financieros derivados	16	1.226	1.455
Total del activo no corriente		2.766.711	3.174.406
Activo corriente			
Propiedades para la venta	11	411	535
Activos biológicos	14	58.285	69.454
Inventarios	15	116.280	104.831
Créditos por impuesto a las ganancias		2.299	4.250
Créditos por ventas y otros créditos	17	261.663	289.127
Inversiones en activos financieros	16	146.103	162.808
Instrumentos financieros derivados	16	6.724	22.893
Efectivo y equivalentes de efectivo	16	114.635	144.660
Total del activo corriente		706.400	798.558
TOTAL DEL ACTIVO		3.473.111	3.972.964
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		696.243	772.883
Interés no controlante		867.667	1.010.945
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		1.563.910	1.783.828
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	20	50.585	45.532
Préstamos	22	475.591	592.035
Pasivos por impuesto diferido	23	638.166	718.765
Provisiones	21	21.581	24.020
Remuneraciones y cargas sociales		1.338	1.259
Pasivo por arrendamientos	13	61.242	66.263
Instrumentos financieros derivados	16	3.093	172
Total del pasivo no corriente		1.251.596	1.448.046
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	20	248.494	298.645
Préstamos	22	346.944	381.566
Provisiones	21	4.593	3.217
Remuneraciones y cargas sociales		20.186	25.241
Impuesto a las ganancias a pagar		6.701	6.138
Pasivo por arrendamientos	13	18.536	21.653
Instrumentos financieros derivados	16	12.151	4.630
Total del pasivo corriente		657.605	741.090
TOTAL DEL PASIVO		1.909.201	2.189.136
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		3.473.111	3.972.964

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

Eduardo S. Elsztein
Presidente

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 2024, 2023 y 2022

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

	Nota	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Ingresos	25	711.373	707.412	767.704
Costos	26	(433.043)	(428.380)	(558.938)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha		6.049	(4.809)	147.339
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha		7.174	(9.431)	(16.007)
Resultado bruto		291.553	264.792	340.098
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9	(348.674)	(191.996)	132.817
Resultado por venta de campos		52.612	55.825	44.088
Gastos generales y de administración	27	(71.102)	(119.743)	(72.463)
Gastos de comercialización	27	(60.384)	(50.364)	(58.794)
Otros resultados operativos, netos	28	21.374	(33.118)	(6.131)
Honorarios por gerenciamiento		(7.866)	(17.683)	(33.388)
Resultado operativo		(122.487)	(92.287)	346.227
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	32.953	5.869	(1.562)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(89.534)	(86.418)	344.665
Ingresos financieros	29	65.328	8.169	10.472
Costos financieros	29	(73.493)	(88.095)	(124.744)
Otros resultados financieros	29	186.101	128.559	286.824
RECPAM	29	(39.757)	41.526	3.202
Resultados financieros, netos	29	138.179	90.159	175.754
Resultado antes de impuesto a las ganancias		48.645	3.741	520.419
Impuesto a las ganancias	23	56.084	275.968	(15.833)
Resultado del ejercicio		104.729	279.709	504.586
Otros resultados integrales:				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de subsidiarias y asociadas (i)		(80.791)	31.695	(173.495)
Superávit por revaluación		3.826	1.905	4.773
Total de otros resultados integrales del ejercicio		(76.965)	33.600	(168.722)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio		27.764	313.309	335.864
Resultado del ejercicio atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		84.576	156.874	297.052
Interés no controlante		20.153	122.835	207.534
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		58.291	170.630	229.634
Interés no controlante		(30.527)	142.679	106.230
Resultado por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (ii):				
Básico		142,77	260,59	487,77
Diluido		120,52	229,01	437,48

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

(ii) Ver Nota 30 a los presentes estados financieros consolidados.

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022

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

Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante											
Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Otras reservas (iii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera										
Saldos al 30 de junio de 2023											
586	7	203.681	18.970	252.185	(14.237)	19.500	167.348	124.843	772.883	1.010.945	1.783.828
Resultado del ejercicio											
-	-	-	-	-	-	-	-	84.576	84.576	20.153	104.729
Otros resultados integrales del ejercicio											
-	-	-	-	-	-	-	(26.285)	-	(26.285)	(50.680)	(76.965)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio											
-	-	-	-	-	-	-	(26.285)	84.576	58.291	(30.527)	27.764
Asignación de resultados según A.G.O.											
-	-	-	-	-	-	7.957	58.968	(66.925)	-	-	-
Recompra de acciones propias											
(1)	1	-	-	-	-	-	(1.280)	-	(1.280)	(11.912)	(13.192)
Reserva por pagos basados en acciones											
-	-	-	-	-	(558)	-	212	-	(346)	(541)	(887)
Distribución de dividendos											
-	-	-	-	-	-	-	(31.373)	(92.222)	-	(145.405)	(269.000)
Ejercicio de warrants (ii)											
3	-	36	(493)	16.154	-	-	-	-	15.700	728	16.428
Emisión de acciones											
6	(6)	-	-	-	(7.558)	-	7.558	-	-	-	-
Cambios en interés no controlante											
-	-	-	-	-	-	-	(26.015)	-	(26.015)	40.533	14.518
Otros cambios en el patrimonio neto											
-	-	-	-	-	-	-	5.078	(4.473)	605	445	1.050
Capitalización de aportes irrevocables											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96	96
Integración de aportes irrevocables											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.305	3.305
Saldos al 30 de junio de 2024											
594	2	203.717	18.477	268.339	(22.353)	27.457	154.211	45.799	696.243	867.667	1.563.910

(i) Incluye ARS 20 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 19 a los presentes estados financieros.

(ii) Al 30 de junio de 2024, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 85.998.622. Ver Nota 19 y 36 a los presentes estados financieros.

(iii) La composición de Otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva por conversión	Reserva para futuros dividendos	Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad	Reserva especial	Otras reservas (i)	Total otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2023	(9.617)	22.104	-	1.962	127.174	25.725	167.348
Otros resultados integrales del ejercicio	-	(29.475)	-	-	-	3.190	(26.285)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	(29.475)	-	-	-	3.190	(26.285)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	58.968	-	-	-	58.968
Recompra de acciones propias	(1.280)	-	-	-	-	-	(1.280)
Emisión de acciones	7.558	-	-	-	-	-	7.558
Distribución de dividendos	-	-	(31.373)	-	-	-	(31.373)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(26.015)	(26.015)
Reserva por pago basados en acciones	565	-	-	-	-	(353)	212
Otros cambios en el patrimonio neto	-	30	-	-	4.473	575	5.078
Saldos al 30 de junio de 2024	(2.774)	(7.341)	27.595	1.962	131.647	3.122	154.211

(i) Incluye el superávit por revaluación.

La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto no existen dividendos impagos por dicha clase de acciones. 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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022

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

Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante												
	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera										
Saldos al 30 de junio de 2022	590	2	203.665	19.240	250.050	1.821	9.200	5.142	169.488	659.198	997.063	1.656.261
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	156.874	156.874	122.835	279.709
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	13.756	-	13.756	19.844	33.600
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	13.756	156.874	170.630	142.679	313.309
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	10.300	170.863	(181.163)	-	-	-
Emisión de acciones	13	(13)	-	-	-	(16.075)	-	16.075	-	-	-	-
Recompra de acciones propias	(18)	18	-	-	-	-	-	(22.771)	-	(22.771)	(2.792)	(25.563)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	17	-	293	-	310	672	982
Ejercicio de warrants	1	-	16	(270)	2.135	-	-	-	-	1.882	46	1.928
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	27.250	-	27.250	(29.664)	(2.414)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(43.689)	(20.356)	(64.045)	(97.422)	(161.467)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	429	-	429	251	680
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106	106
Saldos al 30 de junio de 2023	586	7	203.681	18.970	252.185	(14.237)	19.500	167.348	124.843	772.883	1.010.945	1.783.828

- (i) Incluye ARS 8 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 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 (i)	Total otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2022	(2.921)	9.808	1.962	-	(3.707)	5.142
Otros resultados integrales del ejercicio	-	11.719	-	-	2.037	13.756
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	11.719	-	-	2.037	13.756
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	170.863	-	170.863
Recompra de acciones propias	(22.771)	-	-	-	-	(22.771)
Emisión de acciones	16.075	-	-	-	-	16.075
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	27.250	27.250
Distribución de dividendos	-	-	-	(43.689)	-	(43.689)
Reserva por pago basados en acciones	-	-	-	-	293	293
Otros cambios en el patrimonio neto	-	577	-	-	(148)	429
Saldos al 30 de junio de 2023	(9.617)	22.104	1.962	127.174	25.725	167.348

- (i) Incluye el superávit por revaluación.

La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto no existen dividendos impagos por dicha clase de acciones. 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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante												
	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	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												
Saldos al 30 de junio de 2021	589	2	203.659	19.351	249.273	1.785	9.200	15.182	53.803	(126.693)	426.151	964.658	1.390.809
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297.052	297.052	207.534	504.586
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(67.418)	-	-	(67.418)	(101.304)	(168.722)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(67.418)	297.052	229.634	106.230	335.864
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	(29.331)	-	29.331	-	-	-
Ejercicio warrants	1	-	6	(111)	777	-	-	-	-	-	673	50	723
Recompra de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.198)	(1.198)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	36	-	-	116	-	152	407	559
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	16.109	-	16.109	(283)	15.826
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(69.481)	(69.481)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	14.149	2.532	(30.202)	(13.521)	(3.666)	(17.187)
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	346	346
Saldos al 30 de junio de 2022	590	2	203.665	19.240	250.050	1.821	9.200	-	5.142	169.488	659.198	997.063	1.656.261

(i) Incluye ARS 11 de ajuste integral de acciones propias en cartera.

(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 (i)	Total otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2021	(2.921)	77.925	1.962	(23.163)	53.803
Otros resultados integrales del ejercicio	-	(70.857)	-	3.439	(67.418)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	(70.857)	-	3.439	(67.418)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	116	116
Cambios en interés no controlante	-	-	-	16.109	16.109
Otros cambios en el patrimonio neto	-	2.740	-	(208)	2.532
Saldos al 30 de junio de 2022	(2.921)	9.808	1.962	(3.707)	5.142

(i) Incluye el superávit por revaluación.

La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto no existen dividendos impagos por dicha clase de acciones. 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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022

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

	Nota	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Actividades operativas:				
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	18	77.079	155.140	184.491
Impuesto a las ganancias pagado		(8.469)	(21.486)	(9.827)
Efectivo neto generado por actividades operativas		68.610	133.654	174.664
Actividades de inversión:				
Cobros por venta de negocios conjuntos		23.781	-	-
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos		-	(89)	(4.997)
Cobros por venta de activos intangibles		-	-	48
Aportes a asociadas y negocios conjuntos pendientes de suscripción		-	(167)	(457)
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión		(12.863)	(21.935)	(49.131)
Cobros por venta de propiedades de inversión		35.809	84.129	208.060
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(78.382)	(67.614)	(32.215)
Adquisición de activos intangibles		(2.154)	(1.371)	(921)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		78.064	66.292	23.020
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		12.409	2.400	29.314
Cobros por préstamos otorgados		1.662	2.021	3.630
Adquisición de inversiones en activos financieros		(553.671)	(205.928)	(217.746)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		566.015	194.173	144.882
Intereses cobrados		19.503	445	719
Pagos netos de instrumentos financieros derivados		2.399	3.061	(936)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión		92.572	55.417	103.270
Actividades de financiación:				
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		303.868	372.096	226.495
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(287.766)	(409.481)	(337.528)
Obtención neta de préstamos de corto plazo		32.549	15.541	18.573
Intereses pagados		(126.241)	(127.316)	(129.842)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		96	-	-
Cancelación de arrendamientos financieros		(2.737)	(1.390)	(8.393)
Recompra de acciones propias		(13.192)	(25.563)	(1.198)
Dividendos pagados		(123.587)	(162.952)	(66.588)
Ejercicio de warrants		16.428	1.928	673
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias		-	-	346
Aportes irrevocables recibidos		-	-	985
Recompra de obligaciones negociables		(7.947)	-	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		(208.529)	(337.137)	(296.477)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(47.347)	(148.066)	(18.543)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	16	144.660	279.617	361.569
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		36.698	26.609	-
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(19.376)	(13.500)	(63.409)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	16	114.635	144.660	279.617

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

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

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

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

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

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 4 de septiembre de 2024.

Al 30 de junio de 2024, el Grupo opera en dos líneas de negocios importantes: (i) negocio agropecuario y (ii) negocio de propiedades urbanas e inversiones.

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 15 centros comerciales en Argentina, 5 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 29,89% (Ver nota 8). 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

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

(a) Bases de preparación

La CNV, a través de las Resoluciones Generales N° 562/09 y 576/10, ha establecido la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la FACPCE, que adoptan las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el IASB, para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

La aplicación de tales normas resulta obligatoria para la Sociedad, a partir del ejercicio iniciado el 1° de julio de 2012.

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 26 "Normas Contables Profesionales: Adopción de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés)". Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables basadas en las Normas de Contabilidad NIIF adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2024.

Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades y/o regulaciones de la CNV, entre ellos, la información complementaria prevista en el último párrafo del artículo 1, capítulo III, título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las Normas de Contabilidad NIIF.

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 2024 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 consolidado 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 consolidados 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 consolidados 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 consolidados 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 al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a 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 2024 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de</u>	<u>Al 30 de junio de</u>	<u>Al 30 de junio de</u>	<u>Acumulado 3 años al 30</u>
	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>de junio de 2024</u>
Anual	64%	116%	272%	1.213%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros consolidados al 30 de junio de 2024 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

(b) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera consolidado distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, de acuerdo al 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.

(c) 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.

(d) Cierre de ejercicio económico

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

(e) Criterios contables

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(f) 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.

(g) 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
NIIF 17 – Contratos de seguros	<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"> • flujos de efectivo descontado ponderados por probabilidad; • Ajuste de riesgo explícito; • Margen de servicio contractual (MSC) que representa el beneficio no devengado del contrato, el cual se reconoce como ingreso durante el período de cobertura. <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.</p> <p>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.</p> <p>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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

<p><i>Revelaciones de políticas contables - Modificación a la NIC 1 y Declaración Práctica 2</i></p>	<p>El IASB modificó la NIC 1 para requerir que las entidades revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las modificaciones definen qué es "información significativa sobre políticas contables" (es decir, información que, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede razonablemente esperarse que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de dichos estados financieros) y explican cómo identificar cuándo la información sobre políticas contables es material. Aclaran además que no es necesario revelar información irrelevante sobre políticas contables. Si se divulga, no debe ocultar información contable importante. 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.</p>	<p>30-06-2024</p>
<p><i>Definición de estimaciones contables - Modificaciones de la NIC 8</i></p>	<p>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.</p>	<p>30-06-2024</p>
<p><i>Impuesto diferido – Modificaciones a la NIC 12</i></p>	<p>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.</p>	<p>30-6-2024</p>
<p>Implementación global de las reglas modelo del Pilar Dos</p>	<p>En diciembre de 2021, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OECD) publicó el modelo del Pilar dos, 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%.</p> <p>**Las modificaciones deben aplicarse de forma inmediata, sujeta a cualquier proceso de endoso local, y de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores. Sin embargo, las revelaciones sobre la exposición conocida o razonablemente estimable a los impuestos sobre la renta del Pilar Dos solo se requieren para los períodos de presentación de informes anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y no es necesario realizarlos en los informes financieros intermedios para los períodos intermedios que finalizan el 31 de diciembre de 2023 o antes.</p>	<p>Inmediatamente, excepto ciertas divulgaciones como se indica a la izquierda **</p>

La adopción de estas modificaciones no tuvo 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
<p><i>Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes con acuerdos- Modificación a la NIC 1</i></p>	<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 acuerdo). Los acuerdos sobre préstamos no afectarán la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente en la fecha de presentación de la información si la entidad sólo debe cumplir con los acuerdos después de la fecha de presentación de informes. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un compromiso ya sea antes o en la fecha de presentación de la información, esto afectará la clasificación como corriente o no corriente incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después de la fecha de presentación.</p> <p>Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.</p>	<p>Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024</p>

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

<p>Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16</p>	<p>En septiembre de 2022, el IASB finalizó modificaciones de alcance limitado a los requisitos para las transacciones de venta y arrendamiento posterior en la "NIIF 16 Arrendamientos" que explican cómo una entidad contabiliza una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción. Las modificaciones especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario determina los 'pagos de arrendamiento' y los 'pagos de arrendamiento revisados' de una manera que no resulte en que el vendedor-arrendatario reconozca cualquier monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva. Esto podría afectar particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos de arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o una tasa.</p>	<p>Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024.</p>
<p>Modificación sobre acuerdos de financiación con proveedores – modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7</p>	<p>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.</p>	<p>Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024.</p>
<p><i>Venta o aporte de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto – Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28</i></p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p><i>Falta de intercambiabilidad de monedas - Modificaciones a la NIC 21</i></p>	<p>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.</p>	<p>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, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, revelará ese hecho.</p>
<p><i>NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros</i></p>	<p>Se realizan modificaciones en cuanto a la presentación e información a revelar en los estados financieros, centradas en el estado de resultados y otros resultados integrales. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se refieren a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la estructura del estado de resultados y otros resultados integrales; ● la información requerida en los estados financieros para determinadas medidas de resultados que se presentan fuera de los estados financieros de la entidad (es decir, medidas de resultados definidas por la dirección); y ● principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros primarios y a las notas en general. 	<p>Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027</p>
<p><i>NIIF 19 Subsidiarias sin presentación pública: Información a revelar</i></p>	<p>Esta nueva norma funciona junto con otras normas contables NIIF. Las subsidiarias que reúnan los requisitos para acogerse a ella aplicarán los requisitos de las demás NIIF, excepto los relativos a la información a revelar, y en su lugar aplicarán los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19. Los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias que cumplen los requisitos con el ahorro de costos para las controlantes. La NIIF 19 es una norma voluntaria para las subsidiarias que cumplen los requisitos. Una subsidiaria es elegible si</p> <ul style="list-style-type: none"> ● no tiene obligación de presentar información pública; y ● tiene una controlante última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF. 	<p>Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV</p>

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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.

2.3 Alcance de la 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 consolidados como "Ganancia resultante de combinaciones de negocios".

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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		
			30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Participación directa de Cresud:					
Brasilagro (1) (2)	Brasil	Agropecuaria	35,22%	37,88%	39,56%
Futuros y Opciones.Com S.A. (5)	Argentina	Corretaje	51,21%	49,55%	50,10%
Helmir S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
IRSA (2)	Argentina	Inmobiliaria	55,40%	56,93%	53,94%
Participación directa de Brasilagro en:					
Araucária Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Cajueiro Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Ceibo Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Cremaq Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Engenho de Maracajú Ltda. (3)	Brasil	Agropecuaria	-	-	100,00%
Flamboyant Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Jaborandi Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Mogno Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Palmeiras S.A.	Paraguay	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Agropecuaria Morotí S.A.	Paraguay	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Agrofirma Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Agropecuaria Acres del Sud S.A. (2) (4)	Bolivia	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Ombú Agropecuaria S.A. (4)	Bolivia	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Yatay Agropecuaria S.A. (4)	Bolivia	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Yuchán Agropecuaria S.A. (2) (4)	Bolivia	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Participación directa de Futuros y Opciones.Com. S.A. en:					
Amauta Agro S.A. (5)	Argentina	Agropecuaria	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%
Participación directa de Helmira S.A. en:					
FyO Holding S.A.	Uruguay	Inversora	50,10%	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 Helmira.

(3) Sociedad liquidada durante el ejercicio finalizados al 30 de junio de 2022.

(4) Incluye participación indirecta de Cresud a través de Brasilagro.

(5) Al 30 de junio de 2024 y 2023, el grupo posee el 51,75% y el 50,10%, respectivamente 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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación directa del Grupo		
			30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Participación directa de IRSA en:					
ECLASA	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Efanur S.A. (4)	Uruguay	Inversora	-	-	100,00%
Hoteles Argentinos S.A.U.	Argentina	Hotelería	100,00%	100,00%	100,00%
Inversora Bolívar S.A.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Llao Llao Resorts S.A. (1)	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%
U.T. IRSA y Galerías Pacífico (1) (2)	Argentina	Inversora	-	50,00%	50,00%
Arcos del Gourmet S.A.	Argentina	Inmobiliaria	90,00%	90,00%	90,00%
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	Argentina	Inmobiliaria	53,68%	53,68%	53,68%
Fibesa S.A.U.	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%	98,67%	93,63%
Shefa Fiduciaria S.A.U.	Argentina	Fiduciaria	100,00%	-	-
Fideicomiso Shefa V.C.	Argentina	Inversora	100,00%	-	-
Participación directa de Tyrus S.A. en:					
DFL y DN B.V.	Bermudas / Holanda	Inversora	99,63%	99,59%	99,50%
Real Estate Development LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	-	-
IRSA International LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Jiwin S.A. (4)	Uruguay	Inversora	-	-	100,00%
Liveck Ltd. (3)	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Real Estate Strategies LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Participación directa de Efanur S.A. en:					
Real Estate Investment Group VII LP (REIG VII) (4)	Bermudas	Inversora	-	-	100,00%
Participación directa de DFL y DN BV. en:					
Dolphin IL Investment Ltd.	Israel	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%

(1) 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.

(2) Liquidada en septiembre de 2023.

(3) Incluye participación de Tyrus S.A. e IRSA.

(4) Liquidadas en octubre de 2022.

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.

(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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio se presentan en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados 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 consolidados.

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.

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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 los 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 comparables, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico, entre otros (Nivel 2). 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. (Nivel 3).

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 576/10 de la CNV, las valuaciones se realizan en 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 consolidados bajo el rubro "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 consolidados 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 periodo 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 consolidados 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 consolidados 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.

Al 30 de junio de 2024 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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 consolidados. 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 consolidados.

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 consolidado. 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 consolidados 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 consolidados bajo el método de la línea recta durante el plazo del arrendamiento.

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 10,12% y 12,82%). 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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 alocada 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 consolidados 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.

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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 consolidados 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 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.

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 consolidados 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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 consolidados.

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 consolidados.

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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 en 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 consolidado. 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 consolidados. Los resultados sobre otros derivados se clasifican en la misma línea del estado de resultados y otros resultados integrales consolidados 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.

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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 previsión 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 previsión 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 previsión, y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados 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 consolidados.

2.17 Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales y otras deudas 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.

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 consolidados.

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 consolidados en el ejercicio en el cual se incurren.

(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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(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 consolidados 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.

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 reversen 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.

2.22 Efectivo y equivalentes de efectivo

En el estado de flujo de efectivo consolidado, 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 y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor. No incluye descubiertos bancarios.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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.

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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

- 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 consolidados 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.

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.

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 ajusta 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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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.

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.

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. 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 y los mismos se reconocerán en el estados de resultados y otros resultados integrales dependiendo del rubro específico en el cual se encuentre el bien objeto de la permuta: de tratarse de activos dentro del rubro de Propiedad de inversión el ingreso se reconocerá en la línea de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión", y en cambio, si se trata de un activo clasificado como Propiedad para la venta, dicho ingreso se reconocerá como un ingreso operativo por venta de propiedades para la venta. 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 consolidado denominado "Unidades futuras a recibir por 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.

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.

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 re-emitidas. Cuando esas acciones son posteriormente re-emitidas, 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 2023 y 2022 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29, ver Nota 2.1.

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. La tasa de descuento y la tasa de crecimiento esperada después de impuestos – en relación con asociadas. 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. Continuidad del negocio de las unidades de generación de efectivo. 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 Nota 10 – Propiedades, planta y equipo 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 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. 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 provisión 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"> • Ingresos proyectados descontados por tasa de descuento. • 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. • Múltiplo comparable de mercado (ratio EV/GMV) • Precio del subyacente (Precio de mercado) y volatilidad de la acción (histórica) y tasa de interés de mercado (Curva Libor). 	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

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 se encuentran descriptas en Nota 4 a los estados financieros consolidados anuales a dicha fecha.

Negocio agropecuario

Venta de fracción del campo “Los Pozos”

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

Venta de fracción del campo “El Tigre”

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

Venta de fracción del campo “Chaparral”

El 26 de marzo de 2024, BrasilAgro concretó la venta de una fracción de 12.335 hectáreas (8.796 hectáreas productivas) del campo “Chaparral” ubicado en Correntina, Estado de Bahía, Brasil, que fue adquirido en 2007. Luego de esta operación queda en manos de BrasilAgro un remanente de 24.847 hectáreas de este campo. El monto total de la operación fue fijado en BRL 364,5 millones, de los cuales restan recibir BRL 311 millones, y el campo estaba valuado en los libros en BRL 34,0 millones. El resultado de la venta se ha reconocido en el presente ejercicio.

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

Venta edificio Maple

El 24 de julio de 2023 IRSA firmó la escritura por la venta en bloque de la totalidad de unidades funcionales y complementarias del “Edificio Maple” ubicado en la calle Suipacha 652/664 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El precio de la operación fue de USD 6,75 millones, de los cuales se han cobrado USD 3 millones en efectivo, USD 0,75 millones mediante la entrega de 3 unidades funcionales en un edificio de propiedad del comprador en Avenida Córdoba 637 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un contrato de comodato por 30 meses y el saldo remanente de USD 3 millones será abonado de la siguiente manera:

- USD 2,5 millones en 10 cuotas semestrales, iguales y consecutivas de USD 0,25 millones, venciendo la primera a los 24 meses de la firma de la escritura, con un interés anual del 5%;
- USD 0,5 millones a través de la prestación de servicios por parte del comprador, los cuales fueron valuados al tipo de cambio CCL de acuerdo a las condiciones pactadas en el contrato.

Venta de pisos en “261 Della Paolera”

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

Venta Quality Invest S.A.

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

Operación Vista al Muelle – Fideicomiso Boating

El 31 de octubre de 2023 Vista al Muelle S.A. (VAM), subsidiaria de Liveck L.T.D., vendió al Fideicomiso Boating dos de sus padrones en el departamento de Canelones (Uruguay) a un precio de USD 6,8 millones. En el mismo acto, el fideicomiso le vende a VAM unidades en la Torre II por USD 5 millones, las cuales VAM utiliza para cancelar la totalidad de la deuda que tenía con la familia Chamyan. La operación generó una ganancia de USD 1 millón.

Permuta Terreno Ezpeleta

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

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

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

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

Los importes se encuentran expresados en moneda de la fecha de la transacción.

Venta de acciones GCDI

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

Adicionalmente durante el primer trimestre de 2024, IRSA vendió 5.017.588 acciones de GCDI, equivalentes al 0,55% de su participación, por un total de ARS 165 millones.

Los importes se encuentran expresados en moneda de la fecha de la transacción.

Fideicomiso Edificio del Plata

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El proyecto subyacente al fideicomiso cuenta con aprobación al régimen de reconversión del Microcentro (Ley GCABA 6508) expedida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Con fecha 14 de junio de 2024, el GCBA emitió la Resolución Conjunta N°1078/MHFGC/24 que suspendió los efectos de los beneficios tributarios otorgados al Fideicomiso, que son derechos adquiridos por éste. A fin de preservar sus derechos, el 17 de julio de 2024 el Fideicomiso presentó un recurso administrativo contra esa medida a fin de que sea revocada y se restaure la vigencia de los beneficios tributarios suspendidos. El recurso se encuentra aún en trámite, sin que se haya adoptado todavía una decisión al respecto.

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.

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.

(a) 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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 la más representativa 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 2024 y 2023. Los importes se presentan en pesos argentinos, la moneda de presentación del Grupo:

Negocio agropecuario

Al 30 de junio de 2024 y 2023, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos del Grupo nominados en moneda extranjera equivale a la suma de ARS 243.836 y ARS 291.190, 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 2024 y 2023 de ARS 24.384 (pérdida) y ARS 29.119 (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 consolidados.

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 2024 el Grupo tiene contratos de futuro de tipo de cambio pendientes por ARS 191 (activo) y ARS 3.712 (pasivo). Al 30 de junio de 2023 el Grupo tuvo contratos de futuro de tipo de cambio pendientes por ARS 6.587 (activo) y ARS 448 (pasivo).

Negocio propiedades urbanas e inversiones

Al 30 de junio de 2024 y 2023, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos del Grupo nominados en moneda extranjera equivale a la suma de ARS 198.984 y ARS 234.650, 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 2024 y 2023 de ARS 19.898 (pérdida) y ARS 23.465 (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 consolidados.

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 2024 y 2023, el Grupo tiene contratos de futuro pendientes por ARS 4 millones (pasivo) y ARS 22 millones (pasivo), respectivamente.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 2024 y 2023, el 80,5% y 88,4% 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 2024 y 2023.

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 2024 y 2023 en ARS 1.152 y ARS 1.044, 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 consolidados.

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 2024 y 2023 en ARS 454 y ARS 87, 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 consolidados.

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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y 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 la mayor parte 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.

Las siguientes tablas muestran las posiciones pendientes por clase de contrato de derivados al 30 de junio de 2024 y 2023:

Clase de contrato de derivados	30.06.2024			
	Toneladas	Primas pagadas o (cobradas)	Derivados a valor razonable	Resultado por valuación a valor razonable al cierre del ejercicio
Futuros:				
Venta				
Maíz	115.150	-	(247)	(43)
Soja	286.054	-	(496)	8.577
Trigo	12.100	-	-	360
Ganado	6.600	-	-	(1)
Algodón	16.163.700	-	(509)	449
Etanol	16.920	-	331	150
Caña	1.500.000	-	33	(567)
Compra				
Maíz	24.766	-	-	(455)
Soja	13.407	-	-	(270)
Trigo	10.828	-	-	(197)
Opciones:				
Put de venta				
Maíz	900	4	-	-
Soja	37.800	252	-	(4)
Trigo	8.800	72	-	(97)
Put de compra				
Maíz	15.956	(49)	(208)	(167)
Soja	57.976	(19)	(1.798)	(323)
Trigo	4.000	-	16	16
Algodón	-	-	-	128
Call de venta				
Maíz	34.200	169	-	-
Soja	51.520	303	-	(24)
Trigo	5.100	28	-	-
Call de compra				
Maíz	8.756	-	16	167
Soja	113.152	(31)	483	336
Etanol	9.000	-	520	-
Trigo	2.900	(20)	-	-
Algodón	7.450.000	-	170	146
Total	25.949.585	709	(1.689)	8.181

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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
Futuros:				
Venta				
Maíz	204.724	-	(178)	8.107
Soja	229.585	-	2.107	(1.364)
Trigo	35.900	-	-	877
Ganado	-	-	-	379
Algodón	703.948	-	(494)	(141)
Etanol	159	-	(149)	2.058
Caña	1.487.190	-	461	-
Compra				
Maíz	800	-	-	(15)
Soja	3.460	-	-	89
Trigo	700	-	-	(7)
Opciones:				
Put de venta				
Maíz	22.600	26	-	-
Soja	834	661	762	-
Trigo	-	342	-	-
Put de compra				
Maíz	3.213	(197)	186	-
Soja	5.300	(680)	37	(56)
Trigo	4.800	(394)	89	89
Call de venta				
Maíz	5.100	245	-	-
Soja	18.100	803	-	-
Trigo	9.200	416	-	-
Call de compra				
Maíz	-	(316)	-	268
Soja	8.700	(646)	-	1.014
Etanol	159	-	45	-
Trigo	-	(227)	-	-
Total	2.744.472	33	2.866	11.298

Al 30 de junio de 2024 y 2023 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 consolidado como "Inversiones en activos financieros". El Grupo monitorea permanentemente la evolución de los precios de las mismas para detectar movimientos significativos.

Al 30 de junio de 2024 y 2023 el valor total de las inversiones del Grupo en acciones e instrumentos financieros derivados de compañías públicas equivale a la suma de ARS 17.650 y ARS 18.747, 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 2024 y 2023 de ARS 1.765 y ARS 1.875, respectivamente. Un aumento del 10% en estos precios tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

(b) 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 consolidado.

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 11,2% y 12,9% de los créditos por ventas totales del Grupo al 30 de junio de 2024 y 2023, 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 el 100% 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 2024 y 2023. 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 consolidado después de deducir la previsión 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 94,66% y 98,83% del total de los créditos por ventas del Grupo al 30 de junio de 2024 y 2023, 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 5,34% y 1,17% de los créditos por ventas totales al 30 de junio de 2024 y 2023, 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.

(c) Administración del 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 consolidado y en el estado de situación financiera consolidado 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

	30.06.2024					Total
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	
Deudas comerciales y otras deudas	149.329	8.542	-	-	-	157.871
Préstamos	165.663	127.726	108.583	32.525	21.971	456.468
Pasivos por arrendamiento	19.742	14.910	10.651	8.325	23.250	76.878
Instrumentos financieros derivados	12.147	3.093	-	-	-	15.240
Total	346.881	154.271	119.234	40.850	45.221	706.457

	30.06.2023					Total
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	
Deudas comerciales y otras deudas	145.088	8.504	643	-	-	154.235
Préstamos	231.724	124.084	184.016	17.432	17.195	574.451
Pasivos por arrendamiento	19.884	21.140	323	16.522	26.308	84.177
Instrumentos financieros derivados	4.608	172	-	-	-	4.780
Total	401.304	153.900	184.982	33.954	43.503	817.643

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

	30.06.2024					Total
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	
Deudas comerciales y otras deudas	33.542	466	11	-	-	34.019
Préstamos	181.281	113.910	25.533	45.343	-	366.067
Pasivos por arrendamiento	1.234	1.300	1.366	1.433	13.663	18.996
Instrumentos financieros derivados	4	-	-	-	-	4
Total	216.061	115.676	26.910	46.776	13.663	419.086

	30.06.2023					Total
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	
Deudas comerciales y otras deudas	69.829	1.616	1.330	992	1.338	75.105
Préstamos	149.842	101.379	77.245	26.041	44.643	399.150
Pasivos por arrendamiento	955	1.081	1.226	1.178	15.381	19.821
Instrumentos financieros derivados	22	-	-	-	-	22
Total	220.648	104.076	79.801	28.211	61.362	494.098

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

(d) Administración del 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>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Ratio de apalancamiento (i)	39,60%	42,64%
Ratio de endeudamiento (ii)	37,62%	42,89%

(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 (propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión) más el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad controlante.

2) Negocio de propiedades urbanas e inversiones

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Ratio de apalancamiento (i)	25,37%	22,97%
Ratio de endeudamiento (ii)	20,23%	18,19%

(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).

(e) **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

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:** consisten 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 y las actividades financieras llevadas a cabo a través de BHSA / BACS, así como otras inversiones en asociadas.

El CODM revisa periódicamente los resultados operativos 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 las Normas de Contabilidad 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.
- 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.

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 2024:

	30.06.2024						
	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	384.487	270.550	655.037	(1.453)	59.447	(1.658)	711.373
Costos	(323.676)	(48.891)	(372.567)	161	(60.637)	-	(433.043)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	5.339	-	5.339	-	-	710	6.049
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	7.174	-	7.174	-	-	-	7.174
Resultado bruto	73.324	221.659	294.983	(1.292)	(1.190)	(948)	291.553
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(7.454)	(341.584)	(349.038)	364	-	-	(348.674)
Resultado por venta de campos	52.612	-	52.612	-	-	-	52.612
Gastos generales y de administración	(33.678)	(37.704)	(71.382)	173	-	107	(71.102)
Gastos de comercialización	(43.768)	(17.491)	(61.259)	133	-	742	(60.384)
Otros resultados operativos, netos	27.904	(7.014)	20.890	(21)	419	86	21.374
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(7.866)	-	(7.866)
Resultado operativo	68.940	(182.134)	(113.194)	(643)	(8.637)	(13)	(122.487)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(1.084)	33.760	32.676	277	-	-	32.953
Resultado del segmento	67.856	(148.374)	(80.518)	(366)	(8.637)	(13)	(89.534)
Activos reportables	729.735	1.944.113	2.673.848	685	-	798.578	3.473.111
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(1.909.201)	(1.909.201)
Activos reportables, netos	729.735	1.944.113	2.673.848	685	-	(1.110.623)	1.563.910

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 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	378.132	268.627	646.759	(1.687)	64.781	(2.441)	707.412
Costos	(313.801)	(49.365)	(363.166)	736	(65.950)	-	(428.380)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(5.628)	-	(5.628)	-	-	819	(4.809)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(9.431)	-	(9.431)	-	-	-	(9.431)
Resultado bruto	49.272	219.262	268.534	(951)	(1.169)	(1.622)	264.792
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(8.804)	(190.751)	(199.555)	7.559	-	-	(191.996)
Resultado por venta de campo	55.825	-	55.825	-	-	-	55.825
Gastos generales y de administración	(31.550)	(89.086)	(120.636)	250	-	643	(119.743)
Gastos de comercialización	(34.723)	(16.860)	(51.583)	101	-	1.118	(50.364)
Otros resultados operativos, netos	(6.486)	(27.061)	(33.547)	(93)	614	(92)	(33.118)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(17.683)	-	(17.683)
Resultado operativo	23.534	(104.496)	(80.962)	6.866	(18.238)	47	(92.287)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(3.853)	14.449	10.596	(4.722)	-	(5)	5.869
Resultado del segmento	19.681	(90.047)	(70.366)	2.144	(18.238)	42	(86.418)
Activos reportables	784.053	2.358.968	3.143.021	(13.050)	-	842.993	3.972.964
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(2.189.136)	(2.189.136)
Activos reportables, netos	784.053	2.358.968	3.143.021	(13.050)	-	(1.346.143)	1.783.828

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	515.872	204.987	720.859	(1.860)	53.349	(4.644)	767.704
Costos	(461.761)	(42.851)	(504.612)	729	(55.055)	-	(558.938)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	145.804	-	145.804	-	-	1.535	147.339
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(16.007)	-	(16.007)	-	-	-	(16.007)
Resultado bruto	183.908	162.136	346.044	(1.131)	(1.706)	(3.109)	340.098
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	19.707	102.522	122.229	10.588	-	-	132.817
Resultado por venta de campo	44.088	-	44.088	-	-	-	44.088
Gastos generales y de administración	(30.340)	(42.987)	(73.327)	214	-	650	(72.463)
Gastos de comercialización	(43.895)	(17.958)	(61.853)	43	-	3.016	(58.794)
Otros resultados operativos, netos	(6.714)	225	(6.489)	-	447	(89)	(6.131)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(33.388)	-	(33.388)
Resultado operativo	166.754	203.938	370.692	9.714	(34.647)	468	346.227
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	1.294	3.732	5.026	(6.588)	-	-	(1.562)
Resultado del segmento	168.048	207.670	375.718	3.126	(34.647)	468	344.665
Activos reportables	730.284	2.610.609	3.340.893	(11.830)	-	909.751	4.238.814
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(2.582.553)	(2.582.553)
Activos reportables, netos	730.284	2.610.609	3.340.893	(11.830)	-	(1.672.802)	1.656.261

(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 (1.190), ARS (1.169) y ARS (1.706) correspondiente a Expensas y FPC al 30 de junio de 2024, 2023 y 2022, respectivamente y ARS 7.866, ARS 17.683 y ARS 33.388 a Honorarios por gerenciamiento, al 30 de junio de 2024, 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 15, ARS 4 y ARS 63 al 30 de junio de 2024, 2023 y 2022, 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:

	30.06.2024				
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	Total Negocio agropecuario
Ingresos	268.382	-	-	116.105	384.487
Costos	(239.036)	(228)	-	(84.412)	(323.676)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	5.339	-	-	-	5.339
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	7.174	-	-	-	7.174
Resultado bruto	41.859	(228)	-	31.693	73.324
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(7.454)	-	-	(7.454)
Resultado por venta de campos	-	52.612	-	-	52.612
Gastos generales y de administración	(19.641)	(63)	(4.583)	(9.391)	(33.678)
Gastos de comercialización	(28.934)	(1.189)	-	(13.645)	(43.768)
Otros resultados operativos, netos	8.499	13.736	-	5.669	27.904
Resultado operativo	1.783	57.414	(4.583)	14.326	68.940
Resultado por participación en asociadas	1.553	-	-	(2.637)	(1.084)
Resultado del segmento	3.336	57.414	(4.583)	11.689	67.856
Propiedades de inversión	-	64.521	-	-	64.521
Propiedades, planta y equipo	448.000	1.261	-	3.311	452.572
Participación en asociadas	6.696	-	-	1.278	7.974
Otros activos reportables	138.661	2.596	-	63.411	204.668
Activos reportables	593.357	68.378	-	68.000	729.735

Del total de ingresos del Negocio Agropecuario, ARS 221.139 proceden de Argentina y ARS 163.348 proceden de otros países, principalmente de Brasil por ARS 161.810. Del total de activos del Negocio Agropecuario incluidos en los segmentos, ARS 507.247 se encuentran localizados en Argentina y ARS 222.488 en otros países, principalmente en Brasil.

	30.06.2023				
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	Total Negocio agropecuario
Ingresos	278.373	-	-	99.759	378.132
Costos	(249.942)	(275)	-	(63.584)	(313.801)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(5.628)	-	-	-	(5.628)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(9.431)	-	-	-	(9.431)
Resultado bruto	13.372	(275)	-	36.175	49.272
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(8.804)	-	-	(8.804)
Resultado por venta de campos	-	55.825	-	-	55.825
Gastos generales y de administración	(17.480)	(52)	(5.187)	(8.831)	(31.550)
Gastos de comercialización	(25.498)	(48)	-	(9.177)	(34.723)
Otros resultados operativos, netos	625	(9.385)	-	2.274	(6.486)
Resultado operativo	(28.981)	37.261	(5.187)	20.441	23.534
Resultado por participación en asociadas	(628)	-	-	(3.225)	(3.853)
Resultado del segmento	(29.609)	37.261	(5.187)	17.216	19.681
Propiedades de inversión	-	97.556	-	-	97.556
Propiedades, planta y equipo	462.669	2.203	-	3.934	468.806
Participación en asociadas	6.216	-	-	3.199	9.415
Otros activos reportables	152.532	-	-	55.744	208.276
Activos reportables	621.417	99.759	-	62.877	784.053

Del total de ingresos del Negocio Agropecuario, ARS 206.177 proceden de Argentina y ARS 171.955 proceden de otros países, principalmente de Brasil por ARS 153.806. Del total de activos del Negocio Agropecuario incluidos en los segmentos, ARS 252.733 se encuentran localizados en Argentina y ARS 531.320 en otros países, principalmente en Brasil.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	30.06.2022				
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	Total Negocio agropecuario
Ingresos	409.042	-	-	106.830	515.872
Costos	(383.436)	(385)	-	(77.940)	(461.761)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	145.804	-	-	-	145.804
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(16.007)	-	-	-	(16.007)
Resultado bruto	155.403	(385)	-	28.890	183.908
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	19.707	-	-	19.707
Resultado por venta de campos	-	44.088	-	-	44.088
Gastos generales y de administración	(18.134)	(64)	(5.919)	(6.223)	(30.340)
Gastos de comercialización	(34.908)	(1.514)	-	(7.473)	(43.895)
Otros resultados operativos, netos	(16.798)	8.578	-	1.506	(6.714)
Resultado operativo	85.563	70.410	(5.919)	16.700	166.754
Resultado por participación en asociadas	862	-	-	432	1.294
Resultado del segmento	86.425	70.410	(5.919)	17.132	168.048
Propiedades de inversión	-	109.505	-	-	109.505
Propiedades, planta y equipo	373.369	2.211	-	1.698	377.278
Participación en asociadas	8.003	-	-	5.993	13.996
Otros activos reportables	172.356	-	-	57.149	229.505
Activos reportables	553.728	111.716	-	64.840	730.284

Del total de ingresos del Negocio Agropecuario, ARS 258.632 proceden de Argentina y ARS 257.240 proceden de otros países, principalmente de Brasil por ARS 237.601. Del total de activos del Negocio Agropecuario incluidos en los segmentos, ARS 247.302 se encuentran localizados en Argentina y ARS 482.982 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 2024, 2023 y 2022:

	30.06.2024					Total
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	
Ingresos	179.650	16.243	9.246	61.569	3.842	270.550
Costos	(10.714)	(1.182)	(5.344)	(28.939)	(2.712)	(48.891)
Resultado bruto	168.936	15.061	3.902	32.630	1.130	221.659
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (i)	(14.936)	(69.585)	(256.774)	-	(289)	(341.584)
Gastos generales y de administración	(21.608)	(2.062)	(8.810)	(9.342)	4.118	(37.704)
Gastos de comercialización	(9.007)	(180)	(3.236)	(4.205)	(863)	(17.491)
Otros resultados operativos, netos	(2.840)	(63)	(3.805)	(1.131)	825	(7.014)
Resultado operativo	120.545	(56.829)	(268.723)	17.952	4.921	(182.134)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	33.760	33.760
Resultado del segmento	120.545	(56.829)	(268.723)	17.952	38.681	(148.374)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	690.300	303.571	747.859	-	2.261	1.743.991
Propiedades, planta y equipo	2.176	324	(18.987)	30.701	3.001	17.215
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	124.373	124.373
Otros activos reportables	934	708	54.089	680	2.123	58.534
Activos reportables	693.410	304.603	782.961	31.381	131.758	1.944.113

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 263.826 proceden de Argentina y ARS 6.724 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 6.651 y EEUU por ARS 73. 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 1.933.622 se encuentran localizados en Argentina y ARS 10.491 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 1.754 y Uruguay por ARS 8.669.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	30.06.2023					Total
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	
Ingresos	176.246	17.031	16.280	55.596	3.474	268.627
Costos	(11.937)	(1.408)	(4.952)	(28.296)	(2.772)	(49.365)
Resultado bruto	164.309	15.623	11.328	27.300	702	219.262
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(41.496)	(18.409)	(130.426)	-	(420)	(190.751)
Gastos generales y de administración	(24.826)	(3.102)	(9.511)	(12.168)	(39.479)	(89.086)
Gastos de comercialización	(8.055)	(383)	(4.172)	(3.819)	(431)	(16.860)
Otros resultados operativos, netos	(2.173)	(256)	(3.284)	(531)	(20.817)	(27.061)
Resultado operativo	87.759	(6.527)	(136.065)	10.782	(60.445)	(104.496)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	14.449	14.449
Resultado del segmento	87.759	(6.527)	(136.065)	10.782	(45.996)	(90.047)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	694.077	435.399	1.014.874	-	2.987	2.147.337
Propiedades, planta y equipo	2.173	13.186	19.074	34.296	3.258	71.987
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	106.622	106.622
Otros activos reportables	1.471	1.271	27.341	739	2.200	33.022
Activos reportables	697.721	449.856	1.061.289	35.035	115.067	2.358.968

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 259.200 proceden de Argentina y ARS 9.427 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 9.346 y EE.UU. por ARS 81. 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 2.344.884 se encuentran localizados en Argentina y ARS 14.084 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 1.961 y Uruguay por ARS 12.051.

	30.06.2022					Total
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	
Ingresos	138.836	24.357	5.975	34.441	1.378	204.987
Costos	(11.974)	(2.347)	(4.653)	(19.808)	(4.069)	(42.851)
Resultado bruto	126.862	22.010	1.322	14.633	(2.691)	162.136
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4.429	(42.162)	139.774	-	481	102.522
Gastos generales y de administración	(22.923)	(3.052)	(8.474)	(5.847)	(2.691)	(42.987)
Gastos de comercialización	(6.784)	(625)	(7.385)	(2.723)	(441)	(17.958)
Otros resultados operativos, netos	(1.137)	(184)	(384)	(473)	2.403	225
Resultado operativo	100.447	(24.013)	124.853	5.590	(2.939)	203.938
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	3.732	3.732
Resultado del segmento	100.447	(24.013)	124.853	5.590	793	207.670
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	735.027	535.512	1.115.773	-	3.444	2.389.756
Propiedades, planta y equipo	2.090	33.455	19.079	35.554	8.586	98.764
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	92.733	92.733
Otros activos reportables	1.490	1.274	23.900	481	2.211	29.356
Activos reportables	738.607	570.241	1.158.752	36.035	106.974	2.610.609

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 204.872 proceden de Argentina y ARS 115 provienen de EE.UU. 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 2.595.101 se encuentran localizados en Argentina y ARS 15.508 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 2.370 y Uruguay por ARS 13.056.

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) %	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corriente	Activos netos	Valor de libros de accionistas no controlantes
30.06.2024							
Subsidiarias con participación directa de Cresud:							
IRSA	44,60%	227.724	2.014.041	274.913	814.415	1.152.437	513.987
Subsidiarias con participación indirecta de Cresud:							
Brasilagro	64,78%	194.573	529.298	91.226	179.420	453.225	293.599
30.06.2023							
Subsidiarias con participación directa de Cresud:							
IRSA	43,07%	260.910	2.382.939	281.329	934.425	1.428.095	615.081
Subsidiarias con participación indirecta de Cresud:							
Brasilagro	62,12%	278.781	576.647	130.767	180.415	544.246	338.086

	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
30.06.2024									
Subsidiarias con participación directa de Cresud:									
IRSA	328.546	(23.054)	(3.816)	(4.677)	103.505	83.250	(190.938)	(4.183)	(98.282)
Subsidiarias con participación indirecta de Cresud:									
Brasilagro	161.810	42.318	(33.092)	(20.557)	8.947	976	(51.327)	(41.404)	-
30.06.2023									
Subsidiarias con participación directa de Cresud:									
IRSA	331.721	215.837	(4.776)	2.761	135.586	98.240	(301.401)	(67.575)	(55.651)
Subsidiarias con participación indirecta de Cresud:									
Brasilagro	171.951	38.751	73.689	44.539	16.838	22.930	(47.574)	(7.806)	-

(1) Corresponde a la participación directa del Grupo.

IDBD

Tal como se indica en Nota 1. a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023 de IRSA, el Grupo perdió el control de IDBD el 25 de septiembre de 2020.

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

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

Con fecha 30 de enero de 2023, nos fue enviada una copia de la demanda y evaluamos las alternativas de defensa jurídica de los intereses de la compañía. Durante el año 2023 y hasta la fecha el proceso ha seguido su curso natural y la Sociedad ha respondido todos los requerimientos que se le han realizado.

El 17 de enero de 2024, el Tribunal desestimó el pedido de inhibición de bienes y embargo sobre IRSA solicitado por IDBD. Se ha fijado fecha de audiencia en el expediente que trata la apelación de la jurisdicción y la notificación de la demanda. También se ha fijado fecha de audiencia en el expediente del reclamo principal, el cual se encuentra en la etapa probatoria.

Véase nuestro informe de fecha 04/09/24
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 9 de abril de 2024, el Tribunal rechazó la apelación planteada por IRSA con relación a la jurisdicción aplicable y la forma de la notificación de la demanda, ordenado que IRSA y Dolphin abonen a IDBD la suma de 25.000 NIS en concepto de gastos. La decisión del Tribunal fue recurrida a la Corte Suprema el 16 de junio de 2024 y el 18 de junio de 2024, la Corte Suprema rechazó tratar la cuestión planteada.

Se ha fijado el 15 de septiembre de 2024 como fecha límite para que IDBD, IRSA y Dolphin reporten al Tribunal el estado del proceso de intercambio de documentación. En dicho proceso, las partes se exhiben la documentación solicitada como parte de la etapa probatoria.

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

Arcos del Gourmet S.A. (“Arcos o AGSA”)

ARCOS DEL GOURMET SA Y OTRO C/ EN-AABE S/PROCESO DE CONOCIMIENTO (CAF 030002/2015)

(i): Este proceso fue iniciado el 18/06/2015 por AGSA a fin de plantear la nulidad de la revocación del contrato de readecuación de concesión de uso y explotación, dispuesta por la Resolución N° 170/2014 por la Administración de Bienes del Estado (AABE). Se produjo la prueba y se presentaron los alegatos.

El 24 de agosto de 2022, el Juzgado rechazó la demanda interpuesta por Arcos del Gourmet SA, con costas. En fecha 26 de agosto de 2022, Arcos del Gourmet S.A. apeló la sentencia definitiva dictada en autos. Con fecha 19 de septiembre de 2023 la Sala V de la Cámara Contencioso Administrativo Federal dictó sentencia, mediante la cual resolvió rechazar el recurso interpuesto por Arcos del Gourmet S.A.

La sentencia dictada por la Cámara fue recurrida ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación mediante recurso extraordinario federal interpuesto el 17 de octubre de 2023. El recurso extraordinario federal fue denegado por la Cámara el 14 de marzo de 2024. AGSA interpuso recurso de hecho en los términos de los arts. 282 y 285 CPCCN ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Los asesores legales de la Sociedad consideran que este recurso tiene razonables expectativas de éxito, pues existe materia federal para habilitar la intervención de la Corte Suprema.

ARCOS DEL GOURMET SA C/ ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOC DEL ESTADO (ADIF) S/CONSIGNACION (CCF 001461/2015)

El 08/04/2015 AGSA inició este juicio dado que no se le permitió abonar el canon de marzo de 2015 como lo hacía habitualmente, con motivo del contrato de concesión que celebró con ADIF. A la fecha se han depositado judicialmente – e invertido en plazo fijo dichas sumas- todos los cánones que se fueron devengando hasta la fecha. El 17/11/2017 ADIF contestó la demanda. El juicio se abrió a prueba el 21/03/2019, la que fue realizada y posteriormente en diciembre 2022 se presentaron los alegatos. Con posterioridad, al momento de solicitarse que se dicte sentencia, el juzgado -como medida para mejor proveer- ordenó el libramiento de diversos oficios a juzgados donde se ventilan cuestiones vinculadas al contrato de concesión, los cuales fueron respondidos. Al tratarse de cuestiones que aún no se encuentran resueltas, se difirió el dictado de la sentencia definitiva.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES SA C/ ARCOS DEL GOURMET SA S/LANZAMIENTO LEY 17.091 (CAF 047454/2018)

El 14 de junio de 2018 Playas Ferroviarias promovió, en los términos de la ley 17.091, un proceso de lanzamiento contra Arcos del Gourmet. El 13 de febrero de 2019 el tribunal resolvió disponer la acumulación del proceso de lanzamiento con la acción de nulidad promovida por Arcos del Gourmet. Como consecuencia de la medida cautelar obtenida el 28 de junio de 2019, el proceso de lanzamiento se mantuvo suspendido. En fecha 11 de mayo de 2022 el Juzgado no hizo lugar a lo solicitado, y resolvió decretar el inmediato lanzamiento de Arcos del Gourmet SA y/o ocupantes y/o intrusos de los inmuebles, a su vez ordenó a Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. realizar las gestiones tendientes a garantizar la continuidad de las actividades comerciales de los sublocatarios y de las fuentes de trabajo que emplean, y que por el plazo de cuanto menos 6 meses, se deberán mantener los valores estipulados con la actual concesionaria. Al día siguiente, AGSA apeló. Finalmente, en fecha 13 de julio de 2022 el Fiscal publicó el dictamen. La Sala V dictó sentencia el 19 de septiembre de 2023 rechazando el recurso interpuesto por AGSA y confirmando la sentencia de la instancia anterior. Contra dicha sentencia AGSA interpuso recurso extraordinario federal. El recurso extraordinario federal fue denegado por la Cámara el 14 de marzo de 2024. AGSA interpuso recurso de hecho en los términos de los arts. 282 y 285 CPCCN ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Los asesores legales de la Sociedad consideran que este recurso tiene razonables expectativas de éxito, pues existe materia federal para habilitar la intervención de la Corte Suprema.

FEDERACION DE COMERCIO E INDUSTRIA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (FECOBA) y otros CONTRA GCBA y otros SOBRE AMPARO (CAYT 68795/2013-0)

FECOBA planteó que el proyecto que se ejecutó en DISTRITO ARCOS no contaba con las aprobaciones ambientales necesarias y no cumplía con las pautas de zonificación. Asimismo, solicitó una medida cautelar que fue admitida y provocó que se retrase la apertura al público hasta el 18/12/2014, el que actualmente opera normalmente. En el proceso principal, luego de la interposición de sendos recursos procesales, la Sala III de la Cámara de Apelaciones del fuero dictó sentencia el 14 de febrero de 2019, en el siguiente sentido: se condenó al AGSA y al GCBA, debiendo AGSA destinar al menos 23.319,41 metros cuadrados para uso y utilidad pública con acceso irrestricto y destinada especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados -ubicados total o parcialmente en el inmueble objeto del juicio (Distrito Arcos) o de terrenos aledaños. En el caso de que la empresa no pueda destinar la totalidad de la fracción de tierra a la Ciudad de Buenos Aires, entonces deberá abonar, previa realización de un peritaje la suma de dinero necesaria a fin de que la Administración proceda a la búsqueda de un predio con el objetivo de dar cumplimiento a la finalidad establecida durante la vigencia del contrato de concesión. Si ninguna de las alternativas mencionadas fuese llevada a cabo por AGSA, se ordenaría la demolición de las obras necesarias en el inmueble para acatar lo estipulado en el Código de Planeamiento Urbano (art. 3.1.2). Posteriormente, en el marco del recurso de queja por inconstitucionalidad denegada interpuesto por AGSA contra la referida sentencia, el Tribunal Superior de Justicia resolvió que no resulta procedente la demolición de las obras realizadas sobre el Inmueble donde se encuentra actualmente el Centro Comercial "Distrito Arcos", como lo había dispuesto la Cámara, confirmando el resto de la condena. Nuestros asesores legales se encuentran analizando los pasos procesales a seguir.

En función a las menciones detalladas con anterioridad, y con base a la opinión de nuestros asesores legales internos y externos, concluimos que no corresponde registrarse ninguna provisión por dichas situaciones.

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 2024 y 2023 fue la siguiente:

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Inicio del ejercicio	147.420	143.448
Emisión de capital y aportes (Nota 32)	-	203
Venta de participación en negocios conjuntos (Nota 32)	(26.195)	-
Participación en los resultados, netos	32.953	5.869
Otros resultados integrales	658	187
Dividendos (Nota 32)	(17.249)	(2.370)
Otros	-	83
Cierre del ejercicio (i)	137.587	147.420

(i) Al 30 de junio de 2024 y 2023 incluye ARS (15) y ARS (4) respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 21).

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 2024 y 2023 así como también la participación del Grupo en los resultados integrales de estas compañías para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria			Valor de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales		
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
New Lipstick	49,96%	49,96%	49,96%	1.080	903	(31)	(245)	554
BHSA (1)	29,89%	29,91%	29,91%	103.790	88.862	29.251	11.454	6.992
BACS (2)	56,34%	56,35%	56,35%	7.598	5.227	2.372	(436)	(665)
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	4.450	4.600	292	423	1.449
Quality (3)	-	50,00%	50,00%	-	25.961	-	(5.142)	(7.869)
GCDI (4)	27,39%	27,82%	27,82%	1.286	7.116	(5.679)	603	(5.792)
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	10.618	4.510	7.562	2.619	(338)
Agrounanga S.A.	34,86%	34,86%	34,86%	5.321	4.822	1.445	(780)	735
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	N/A	3.444	5.419	(1.601)	(2.440)	(1.802)
Total asociadas y negocios conjuntos				137.587	147.420	33.611	6.056	(6.736)

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Última información financiera		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*) 47	(*) (3)	(*) (47)
BHSA (1)	Argentina	Financiera	448.345.794	(**) 1.500	(**) 97.803	(**) 338.752
BACS (2)	Argentina	Financiera	33.125.751	(**) 88	(**) 6.288	(**) 20.143
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	Argentina	Inmobiliaria	138.750	28	585	8.486
GCDI (4)	Argentina	Inmobiliaria	250.729.447	915	(20.057)	4.788
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	1	15.591	20.891
Agrounanga S.A.	Argentina	Agropecuaria	2.532.579	7	4.145	2.897

(1) BHSA es un banco comercial de servicios integrales que ofrece una variedad de actividades bancarias y servicios financieros para personas físicas, pequeñas y medianas empresas y grandes empresas. El valor de cotización de la acción es de 419,11 pesos por acción. Para el cálculo se considera el efecto de las acciones propias en cartera de BHSA.

(2) BHSA posee una participación del 62,28% en BACS.

(3) La participación mantenida sobre Quality fue vendida el 31 de agosto de 2023. Ver Nota 4 a los presentes estados financieros.

(4) Ver Nota 4 a los presentes estados financieros.

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

(**) Datos al 30 de junio de 2024 de acuerdo a normas del NIIF.

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
30.06.2024									
Asociadas									
BHSA	1.633.715	617.196	1.856.705	42.558	351.648	29,89%	105.108	(1.318)	103.790
GCDI	28.010	89.654	66.113	46.763	4.788	27,39%	1.312	(26)	1.286
Negocios conjuntos									
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	2.148	10.735	724	3.673	8.486	50,00%	4.243	207	4.450
30.06.2023									
Asociadas									
BHSA	1.932.586	517.340	2.128.200	24.495	297.231	29,91%	88.902	(40)	88.862
GCDI	55.350	99.378	66.768	62.380	25.580	27,82%	7.116	-	7.116
Negocios conjuntos									
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	2.166	11.600	1.152	3.830	8.784	50,00%	4.392	208	4.600

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	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
30.06.2024								
Asociadas								
BHSA	1.427	97.803	97.803	(47.640)	216.033	(2.319)	(17.640)	196.074
GCDI	37.193	(12.100)	(7.897)	-	(857)	969	(684)	(572)
Negocios conjuntos								
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	4.084	585	585	(884)	785	215	(1.172)	(172)
30.06.2023								
Asociadas								
BHSA	626.247	38.290	38.290	-	30.008	(4.102)	29.913	55.819
GCDI	49.859	988	1.861	-	(2.092)	1.861	238	7
Negocios conjuntos								
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	4.075	846	846	(1.602)	2.668	(1.202)	(1.856)	(390)

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 2024, BHSA tiene un remanente de dichas acciones propias en cartera de 22,5 millones de acciones. Al 30 de junio de 2024, la participación del Grupo en BHSA asciende al 29,89% sin considerar dichas acciones en cartera.

El Grupo estimó que el valor en uso de su inversión en el BHSA al 30 de junio de 2024 y 2023 era de ARS 107.850 y ARS 95.394, 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 estimó 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 19,60% en 2024 y 18,51% en 2023.
- La sensibilidad a un incremento del 1% en la tasa de descuento sería una reducción en el valor de uso de ARS 8.177 para el 2024 y de ARS 6.468 para el 2023.

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

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

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio 2021 GCDI arrojó pérdidas relevantes y su negocio se vio 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 2024 no hubo cambios en la situación descrita en párrafos precedentes.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

9. Propiedades de inversión

La evolución en las propiedades de inversión del Grupo por niveles para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 fue la siguiente:

	30.06.2024		30.06.2023	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del ejercicio	1.521.089	657.251	1.743.564	678.686
Altas	4.459	8.894	12.324	10.072
Bajas	(39.619)	-	(96.441)	-
Transferencias	(40.849)	(7)	12.081	3.277
Resultado neto de cambios en el valor razonable	(345.578)	(3.096)	(157.086)	(34.910)
Altas de costos iniciales de arrendamiento	16	214	50	189
Amortización de costos iniciales de arrendamiento (i)	(135)	(176)	(68)	(63)
Diferencia de conversión	(12.159)	-	6.665	-
Valor razonable al cierre del ejercicio	1.087.224	663.080	1.521.089	657.251

(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 consolidados (Nota 27).

A continuación se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo al 30 de junio de 2024 y 2023:

	30.06.2024	30.06.2023
Arrendamientos de tierras de cultivos	64.521	97.555
Oficinas y otras propiedades en alquiler	318.802	455.157
Centros comerciales (i)	685.984	689.425
Reservas de tierra	678.944	933.977
Propiedades en desarrollo	2.053	2.226
Total	1.750.304	2.178.340

(*) Incluye cocheras.

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 2024 y 2023 es el siguiente:

	30.06.2024	30.06.2023
Córdoba Shopping (i)	19.494	18.755
Total	19.494	18.755

(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 2.056 millones y ARS 2.025 millones al 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023, 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 consolidados:

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos	272.074	273.292	218.014
Costos operativos directos	(83.082)	(88.719)	(79.701)
Costos de desarrollos	(1.325)	(975)	(1.486)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (i)	(374.236)	(236.973)	20.845
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (ii)	25.562	44.977	111.972

(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 "procesos de valuación", afectado principalmente por los efectos macroeconómicos de inflación y variación en los tipos de cambio de referencia mencionados allí.

(ii) Al 30 de junio de 2024 corresponden (ARS 16.708) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 18.270) por la permuta del terreno Ezpeleta, ARS 7.396 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", (ARS 5.764) por la venta del Edificio Maple, (ARS 60) por la venta de cocheras ubicadas en Avenida Madero 1020 y (ARS 10) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498) y ARS 42.270 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 19.890 por la permuta del terreno Ezpeleta, ARS 14.846 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", ARS 7.150 por la venta del Edificio Maple, ARS 181 por la venta de cocheras ubicadas en Avenida Madero 1020 y ARS 203 por la venta de cocheras de Libertador 498). Al 30 de junio de 2023 corresponden ARS 1.564 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 308) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 1.872 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera") y ARS 43.413 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 687 por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 42.726 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera"). Al 30 de junio de 2022 corresponden (ARS 76.193) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 825) por la venta de Casona Hudson, (ARS 175) por la venta del Terreno Merlo, (ARS 201) por la venta del Terreno Mariano Acosta, (ARS 832) por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, (ARS 21.890) por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera" y (ARS 52.270) por la venta del Edificio República) y ARS 188.165 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 970 por la venta de Casona Hudson, ARS 840 por la venta del Terreno Merlo, ARS 803 por la venta del Terreno Mariano Acosta, ARS 1.739 por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 63.721 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera" y ARS 120.092 por la venta del Edificio República).

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

Véase nuestro informe de fecha 04/09/24
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

Procesos de valuación

Las propiedades de inversión del Grupo fueron valuadas a cada cierre de ejercicio por reconocidos profesionales independientes que 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, esta visión se mantiene a la fecha.

Los excedentes constructivos identificados en ejercicios anteriores, y que se mantienen en el presente, 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 (Esquina Coronel Diaz), 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 considerar la utilización de la mayor 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 compraventa 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 y el consumo, 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", por sus siglas en inglés), 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 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 cada Centro Comercial crecen inicialmente con curvas de recuperación específicas, en base a su potencial de crecimiento. Posteriormente, 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. Eliminando del promedio, a aquellos años que por distintos factores no terminan siendo representativos, como por ejemplo el año de Pandemia.
- 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 año 10 de cada shopping.
- 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 o volatilidad 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 relevantes.

Debido a la reestructuración de la deuda llevada a cabo durante periodos fiscales anteriores, 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 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 estos activos 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. Desde dicha fecha rigen en Argentina estrictos controles cambiarios (ver nota 36) que limitan entre otras cosas comprar divisas para la formación de activos externos, pre-cancelación de deudas, comprar divisas para pagar importaciones, girar al exterior utilidades, dividendos, y realizar transferencias al exterior. Adicionalmente, restringen el acceso de compra de dólares para las personas humanas.

Como consecuencia de estas regulaciones cambiarias, se observa que las transacciones de compraventa de edificios de oficinas, otras propiedades para alquiler, reservas de tierra y excedentes constructivos pueden ser liquidadas en pesos (usando un tipo de cambio implícito mayor que el oficial) o en dólares. De esta manera, el escenario más probable es que cualquier venta de los activos mencionados 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 financieros. Por lo tanto, y de acuerdo a que la situación descrita previamente continúa vigente a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el Grupo ha valuado sus edificios de oficinas, 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.

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.
- Las Factibilidades de los nexos de Infraestructura

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 2024 / 2023 / 2022	30.06.2024 (i)		30.06.2023 (i)		30.06.2022 (i)	
				Aumento	Disminución	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Centros comerciales (Nivel 3)	Flujo de fondos descontados	Tasa de descuento flujos	15,40% / 15,25% / 14,53%	(15.160)	16.094	(13.958)	14.950	(17.339)	18.647
		Tasa de descuento perpetuidad	14,11% / 14,20% / 14,53%	(30.621)	38.032	(32.873)	40.463	(29.626)	36.540
		Tasa de crecimiento	2,4% / 2,4% / 2,4%	20.875	(17.589)	24.930	(21.036)	21.114	(17.893)
		Inflación	(*)	33.239	(31.932)	89.360	(81.621)	84.226	(69.714)
		Devaluación	(*)	(60.279)	66.307	(59.749)	65.724	(62.138)	75.944

(*) Ejercicio 2024: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.170,0 para el ejercicio 2025, arribando a ARS 3.024,05 en 2030. 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 85,6% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 5 años.

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 ARS/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.

- (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.

Ramblas del Plata (ex Costa Urbana) – Costanera Sur, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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 866.806 m², lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

IRSA se comprometió a ceder el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos, calles peatonales, vialidades 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.

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.

En marzo de 2023, se aprobó la Mensura con la propuesta de subdivisión, fraccionamiento, cesión de calles y espacio público. El 15 de noviembre de 2023 se escrituraron los 3 lotes a favor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires al igual que el lote del Parque Público y se crearon los 61 lotes de IRSA recibiendo el 22 de mayo de 2024 las Boletas parcelarias correspondientes a esas 61 parcelas privadas.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Al 30 de junio de 2024 se encuentra contratada la Dirección de Obra y en proceso de licitación de Obras de Infraestructura para el inicio de obras de la Etapa I (que incluye la primera etapa del parque público que comprende el sector de la bahía central) una vez obtenido el Certificado de Aptitud Ambiental pasada la Audiencia Pública Ambiental para la Etapa 1, que se encuentra convocada para el 4 de septiembre de 2024.

“Ramblas del Plata” 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 2024 y 2023 fue la siguiente:

	Establecimientos agropecuarios	Planta productora (iii)	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	Total
SalDOS al 30 de junio de 2022	348.983	12.888	100.737	3.771	9.642	476.021
Costos	383.457	30.179	137.507	38.884	20.832	610.859
Depreciación acumulada	(34.474)	(17.291)	(36.770)	(35.113)	(11.190)	(134.838)
Valor residual al 30 de junio de 2022	348.983	12.888	100.737	3.771	9.642	476.021
Altas	77.434	6.851	6.728	1.772	2.846	95.631
Bajas	(12.799)	(1.557)	(12.847)	(4)	(438)	(27.645)
Diferencias de conversión	22.180	1.144	687	(7)	542	24.546
Transferencias	490	1.215	(11.889)	171	457	(9.556)
Depreciación (ii)	(5.707)	(4.172)	(4.596)	(1.694)	(2.055)	(18.224)
SalDOS al 30 de junio de 2023	430.581	16.369	78.820	4.009	10.994	540.773
Costos	470.762	37.832	120.186	40.816	24.239	693.835
Depreciación acumulada	(40.181)	(21.463)	(41.366)	(36.807)	(13.245)	(153.062)
Valor residual al 30 de junio de 2023	430.581	16.369	78.820	4.009	10.994	540.773
Altas	24.024	12.981	6.455	2.123	3.064	48.647
Bajas	(8.517)	(477)	(12.488)	(8)	(911)	(22.401)
Diferencias de conversión	(44.338)	(3.410)	(1.907)	(24)	(830)	(50.509)
Transferencias	19.350	(67)	828	24	(828)	19.307
Transferencia a activos mantenidos para la venta	(2.804)	-	-	-	-	(2.804)
Depreciación (ii)	(8.064)	(5.525)	(5.101)	(1.709)	(2.132)	(22.531)
SalDOS al 30 de junio de 2024	410.232	19.871	66.607	4.415	9.357	510.482
Costos	458.477	46.859	113.074	42.931	24.734	686.075
Depreciación acumulada	(48.245)	(26.988)	(46.467)	(38.516)	(15.377)	(175.593)
Valor residual al 30 de junio de 2024	410.232	19.871	66.607	4.415	9.357	510.482

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 30 de junio de 2024 y 2023, el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea "Costos" por ARS 4.430 y ARS 4.477, "Gastos generales y de administración" por ARS 2.080 y ARS 1.880 y "Gastos de comercialización" por ARS 366 y ARS 178, respectivamente, en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 27) y ARS 15.655 y ARS 11.689 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos.

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

11. Propiedades para la venta

La evolución en propiedades para la venta del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo (i)	Propiedades sin desarrollar	Total
Al 30 de junio de 2022	1.590	13.043	11.267	25.900
Altas	113	535	531	1.179
Diferencia de conversión	-	56	-	56
Transferencias	546	-	(2.151)	(1.605)
Bajas	(40)	(1.586)	(947)	(2.573)
Al 30 de junio de 2023	2.209	12.048	8.700	22.957
Altas	-	749	161	910
Diferencia de conversión	-	(1.062)	-	(1.062)
Bajas	(74)	(2.787)	-	(2.861)
Al 30 de junio de 2024	2.135	8.948	8.861	19.944

	30.06.2024	30.06.2023
No corriente	19.533	22.422
Corriente	411	535
Total	19.944	22.957

(i) Se incluyen terrenos de Zetol y Vista al Muelle, encontrándose el primero de ellos hipotecado para garantizar préstamos del Grupo. El valor contable de los mismos es de ARS 8.257 y ARS 10.455 al 30 de junio de 2024 y 2023. Durante el ejercicio 2024, se realizaron ciertas operaciones significativas relacionadas con la propiedad, como la venta de dos padrones por Vista al Muelle S.A. ("VAM") al Fideicomiso Boating y, por otra parte, se canceló la deuda con una contraparte no relacionada mediante la entrega en pago de unidades en las Torres 1 y 2 del complejo Carrasco Boating, por un total de USD 6,8 millones. Asimismo, con posteridad al cierre del ejercicio, el 12 de julio de 2024, se concluyó el pago de las cuotas de la compra de acciones de Zetol, correspondientes a las Torres 3 y 4, por un valor de USD 8,9 millones, con unidades, cocheras y créditos a favor de VAM y Zetol de las Torres 1 y 2. Además, se avanzó con la Intendencia de Canelones en la firma de un nuevo contrato plan, certificando contraprestaciones por USD 4,5 millones y redefiniendo obligaciones de infraestructura y manejo urbano.

12. Activos intangibles

La evolución de activos intangibles del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Unidades futuras a recibir por permutas y otros	Total
Costos	4.845	14.282	35.060	54.187
Amortización acumulada	-	(11.870)	(8.025)	(19.895)
Valor residual al 30 de junio de 2022	4.845	2.412	27.035	34.292
Altas	-	1.371	4.725	6.096
Bajas	-	(11)	(665)	(676)
Transferencias	-	-	(741)	(741)
Diferencias de conversión	41	33	-	74
Amortización (i)	-	(1.724)	(290)	(2.014)
Saldos al 30 de junio de 2023	4.886	2.081	30.064	37.031
Costos	4.886	15.675	38.379	58.940
Amortización acumulada	-	(13.594)	(8.315)	(21.909)
Valor residual al 30 de junio de 2023	4.886	2.081	30.064	37.031
Altas	14	1.953	8.082	10.049
Bajas	-	-	(237)	(237)
Transferencias	-	-	27.412	27.412
Diferencias de conversión	(87)	(144)	-	(231)
Amortización (i)	-	(1.297)	(244)	(1.541)
Saldos al 30 de junio de 2024	4.813	2.593	65.077	72.483
Costos	4.813	17.484	73.636	95.933
Amortización acumulada	-	(14.891)	(8.559)	(23.450)
Valor residual al 30 de junio de 2024	4.813	2.593	65.077	72.483

(i) Al 30 de junio de 2024 y 2023, el cargo por amortización ha sido imputado ARS 565 y ARS 810 dentro de "Costos", ARS 972 y ARS 1.193 en "Gastos generales y de administración"; y ARS 4 y ARS 11 en "Gastos de Comercialización", respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 27).

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

13. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición del rubro derecho de uso de activos del Grupo al 30 de junio de 2024 y 2023 es la siguiente:

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Establecimientos agropecuarios	65.112	56.603
Centro de convenciones	8.611	9.207
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	4.502	3.063
Maquinarias y equipamientos	1.760	749
Total derecho de uso de activos	<u>79.985</u>	<u>69.622</u>
No corriente	79.985	69.622
Total	<u>79.985</u>	<u>69.622</u>

La evolución del rubro derecho de uso de activos del Grupo durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2024 y 2023 fue la siguiente:

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Saldo al inicio	69.622	54.433
Altas	31.731	31.331
Bajas	(70)	(11)
Depreciaciones	(18.330)	(23.591)
Diferencia de conversión	(6.465)	3.073
Valorización	3.497	4.387
Total saldo al cierre	<u>79.985</u>	<u>69.622</u>

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

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Establecimientos agropecuarios	15.692	21.883	16.314
Centro de convenciones	593	593	661
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	1.254	711	461
Maquinarias y equipamientos	791	404	431
Total depreciación de derecho de uso de activos (i)	<u>18.330</u>	<u>23.591</u>	<u>17.867</u>

(i) Al 30 de junio de 2024, el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 1.035 dentro de "Costos", ARS 402 en "Gastos generales y de administración", y ARS 408 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 27), ARS 16.485 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos. Al 30 de junio de 2023, el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 991 dentro de "Costos", ARS 97 en "Gastos generales y de administración", y ARS 219 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 27), ARS 22.284 de capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos

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

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(1.946)	(2.419)	(2.341)
Resultados por arrendamientos de corto plazo	(514)	(684)	(535)
Resultados por arrendamientos variables no reconocidos como pasivo por arrendamientos	(6.166)	(3.099)	(3.388)

La composición de los pasivos por arrendamientos del Grupo al 30 de junio de 2024 y 2023 es la siguiente:

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	2.862	1.437
Centro de convenciones	8.971	9.601
Establecimientos agropecuarios	67.945	76.878
Total pasivo por arrendamientos	<u>79.778</u>	<u>87.916</u>
No corriente	61.242	66.263
Corriente	18.536	21.653
Total	<u>79.778</u>	<u>87.916</u>

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 2024 y 2023 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	
Saldos al 30 de junio de 2022	14.839	20.464	32.910	52.731	951	505	122.400
No Corriente (Producción)	-	-	-	47.251	862	505	48.618
Corriente (Consumible)	14.839	20.464	32.910	5.480	89	-	73.782
Saldos al 30 de junio de 2022	14.839	20.464	32.910	52.731	951	505	122.400
Traslados	(3.103)	3.103	-	-	-	-	-
Compras	-	-	-	4.295	46	-	4.341
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos (i)	-	16.782	(1.393)	(20.051)	(342)	-	(5.004)
Cosechas	-	(210.516)	(50.911)	-	-	-	(261.427)
Ventas	-	-	-	(16.986)	(27)	-	(17.013)
Consumos	-	-	-	(85)	(4)	(120)	(209)
Costos incurridos durante el ejercicio	16.058	179.427	41.481	19.881	-	41	256.888
Diferencia de conversión	5.254	(2.814)	1.193	415	-	-	4.048
Saldos al 30 de junio de 2023	33.048	6.446	23.280	40.200	624	426	104.024
No Corriente (Producción)	-	-	-	33.601	546	423	34.570
Corriente (Consumible)	33.048	6.446	23.280	6.599	78	3	69.454
Saldos al 30 de junio de 2023	33.048	6.446	23.280	40.200	624	426	104.024
Compras	-	-	-	7.422	7	-	7.429
Traslados	(2.500)	2.500	-	-	-	-	-
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos (i)	-	9.222	3.179	(6.258)	(306)	-	5.837
Cosechas	-	(169.597)	(49.797)	-	-	-	(219.394)
Ventas	-	-	-	(20.368)	(36)	-	(20.404)
Consumos	-	-	-	(90)	(2)	(92)	(184)
Costos incurridos durante el ejercicio	15.599	169.002	46.693	17.362	-	58	248.714
Diferencia de conversión	(30.620)	(3.781)	(4.042)	(1.269)	-	-	(39.712)
Saldos al 30 de junio de 2024	15.527	13.792	19.313	36.999	287	392	86.310
No corriente (Producción)	-	-	-	27.419	218	388	28.025
Corriente (Consumible)	15.527	13.792	19.313	9.580	69	4	58.285
Saldos al 30 de junio de 2024	15.527	13.792	19.313	36.999	287	392	86.310

(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 (6.564) y ARS (20.393) por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente; ARS (4.008) y ARS (12.691), se atribuyen a cambios en el precio y ARS (2.556) y ARS (7.702) 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 en que se observa la transformación biológica de la planta productora.

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 (159.780) y ARS (162.645) por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente.

Cuando 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:

Descripción	Modelo de precio	Parámetros	Tasa de descuento	Rango
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 - Tasa de descuento	Argentina:	Argentina: Rindes: 0,77 - 16,56 tn/ha Precios Futuros de Venta: 167.450 - 317.264 ars/tn Costos Productivos: 67.095 - 1.135.254 ars/ha
			Brasil:	Brasil: Rindes: 100,87 sacas/ha Precios Futuros de Venta: 41,76 brs/tn Costos Productivos: 8,84 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	43,5% - 45,0%	Brasil: Rindes: 82,92 tn/ha Precios Futuros de Venta: 141,74 brs/tn Costos Productivos: 86,73 brs/tn
			11,9%	Brasil: Rindes: 82,92 tn/ha Precios Futuros de Venta: 141,74 brs/tn Costos Productivos: 86,73 brs/tn

Al 30 de junio de 2024 y 2023 el máximo y mejor uso de los activos biológicos no difiere en forma significativa de su utilización presente.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Al 30 de junio de 2024, 2023 y 2022 los costos de producción activados fueron:

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Insumos, labores y arrendamientos	183.952	192.862	188.123
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	12.307	11.556	10.600
Amortizaciones y depreciaciones	32.140	33.973	28.453
Honorarios y retribuciones por servicios	745	508	629
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	1.806	1.627	1.825
Impuestos, tasas y contribuciones	242	349	599
Alquileres y expensas	144	126	96
Fletes	1.362	1.776	1.334
Viáticos, movilidad y librería	1.356	1.314	1.175
Otros gastos	14.602	12.756	13.379
	248.656	256.847	246.213

15. Inventarios

La composición de los inventarios del Grupo al 30 de junio de 2024 y 2023 es la siguiente:

	30.06.2024	30.06.2023
Granos	52.270	47.896
Materiales e insumos	62.319	55.443
Caña de azúcar	1.011	750
Inventarios agropecuarios	115.600	104.089
Suministro para hoteles	680	742
Total inventarios	116.280	104.831

Al 30 de junio de 2024 y 2023 los costos de inventario reconocidos como gastos ascienden a ARS 270.386 y ARS 261.808, respectivamente, y han sido incluidos dentro de la línea "Costos" del estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

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, entre otros), 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 encuentre 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 2024 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	Nivel 3			
30 de junio de 2024							
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 17)	273.421	43.134	-	-	316.555	91.070	407.625
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	89	17.561	-	-	17.650	-	17.650
- Bonos	-	54.075	-	-	54.075	-	54.075
- Fondos comunes de inversión	-	65.195	277	-	65.472	-	65.472
- Otras	5.517	13.669	-	25	19.211	-	19.211
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de opciones sobre commodities	-	3.535	-	-	3.535	-	3.535
- Contratos de futuros sobre commodities	-	1.519	-	-	1.519	-	1.519
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	206	-	-	206	-	206
- Contratos de futuros de moneda extranjera	-	191	-	-	191	-	191
- Swaps	-	-	1.041	-	1.041	-	1.041
- Opciones sobre compañías	57	-	-	-	57	-	57
- Otros	-	1.401	-	-	1.401	-	1.401
Activos restringidos (i)	2.720	-	-	-	2.720	-	2.720
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	50.834	-	-	-	50.834	-	50.834
- Inversiones a corto plazo	-	63.801	-	-	63.801	-	63.801
Total de activo	332.638	264.287	1.318	25	598.268	91.070	689.338

	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			
30 de junio de 2024						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 20)	191.890	-	-	191.890	107.189	299.079
Préstamos (Nota 22)	822.535	-	-	822.535	-	822.535
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	-	669	669	-	669
- Contratos de futuros sobre commodities	-	-	1.355	1.355	-	1.355
- Contratos de opciones en moneda extranjera	-	-	7.853	7.853	-	7.853
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	3.716	3.716	-	3.716
- Swaps	-	-	1.651	1.651	-	1.651
Total de pasivo	1.014.425	15.244	1.029.669	107.189	1.136.858	

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2023						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 17)	274.430	55.172	-	329.602	90.388	419.990
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	18.747	-	18.747	-	18.747
- Bonos	-	48.426	2.850	51.276	-	51.276
- Fondos comunes de inversión	-	93.011	-	93.011	-	93.011
- Otras	5.315	2.130	-	7.445	-	7.445
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	777	-	777	-	777
- Contratos de futuros sobre commodities	-	7.661	-	7.661	-	7.661
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	1.024	-	1.024	-	1.024
- Contratos de futuros de moneda extranjera	-	6.587	-	6.587	-	6.587
- Swaps	-	-	1.036	1.036	-	1.036
- Otros	-	7.263	-	7.263	-	7.263
Activos restringidos (i)	4.466	-	-	4.466	-	4.466
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	34.423	-	-	34.423	-	34.423
- Inversiones a corto plazo	-	110.237	-	110.237	-	110.237
Total de activo	318.634	351.035	3.886	673.555	90.388	763.943

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2023					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 20)	229.340	-	229.340	114.837	344.177
Préstamos (Nota 22)	973.601	-	973.601	-	973.601
Instrumentos financieros derivados:					
- Contratos de opciones sobre commodities	-	3.009	3.009	-	3.009
- Contratos de futuros sobre commodities	56	1.245	1.301	-	1.301
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	470	470	-	470
- Swaps	-	22	22	-	22
Total de pasivo	1.202.997	4.746	1.207.743	114.837	1.322.580

(i) Corresponden a depósitos en garantía y fideicomisos destinados principalmente para el pago de préstamos.

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

	30.06.2024			30.06.2023		
	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados
Activos financieros						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos)	325.684	(9.129)	316.555	337.209	(7.607)	329.602
Pasivos financieros						
Deudas comerciales y otras deudas	201.019	(9.129)	191.890	236.947	(7.607)	229.340

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
30 de junio de 2024			
Intereses ganados	65.328	-	65.328
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	20.295	-	20.295
Intereses perdidos	(58.958)	-	(58.958)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(1.946)	-	(1.946)
Diferencia de cambio, neta	59.113	-	59.113
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	178.168	178.168
Resultado por recompra de obligaciones	244	-	244
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	-	11.140	11.140
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	-	(48.233)	(48.233)
Otros costos financieros	(15.780)	-	(15.780)
Resultado neto (i)	68.296	141.075	209.371

	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2023			
Intereses ganados	8.169	-	8.169
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	(5.470)	-	(5.470)
Intereses perdidos	(75.568)	-	(75.568)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(2.419)	-	(2.419)
Diferencia de cambio, neta	74.584	-	74.584
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	32.203	32.203
Resultado por recompra de obligaciones	13.063	-	13.063
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	-	3.379	3.379
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	-	10.997	10.997
Otros costos financieros	(12.396)	-	(12.396)
Resultado neto (i)	(37)	46.579	46.542

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2022			
Intereses ganados	10.304	-	10.304
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	11.448	-	11.448
Intereses perdidos	(110.329)	-	(110.329)
Intereses perdidos por pasivos por arrendamiento	(2.341)	-	(2.341)
Diferencia de cambio, neta	235.868	-	235.868
Dividendos ganados	16	-	16
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	47.304	47.304
Resultado por recompra de obligaciones	11.664	-	11.664
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	-	(18.890)	(18.890)
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	-	(11.535)	(11.535)
Otros ingresos financieros	152	-	152
Otros costos financieros	(8.551)	-	(8.551)
Resultado neto (i)	148.231	16.879	165.110

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

Durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 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 Nivel 2 y 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla. Cuando no haya precios con cotización disponible en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos.

Descripción	Modelo / Método de precio	Parámetros	Jerarquía valor razonable	Rango
Instrumentos financieros derivados – Swaps	Precio teórico	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 2	-
Opción de compra – Warrant (Otros)	Black & Scholes con dilución	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 3	-

Al 30 de junio de 2024 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 2024 y 2023:

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Deudores por ventas, alquileres y servicios (*)	257.197	275.625
Menos: Previsión deudores incobrables	(4.279)	(5.619)
Total créditos por ventas	252.918	270.006
Gastos pagados por adelantado	59.230	49.459
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	42.216	35.418
Aportes pendientes de integración	-	169
Depósitos en garantía	71	42
Créditos fiscales	25.688	30.984
Otros	23.223	28.293
Total otros créditos	150.428	144.365
Total créditos por ventas y otros créditos	403.346	414.371
No corriente	141.683	125.244
Corriente	261.663	289.127
Total	403.346	414.371

(*) 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 consolidados se presenta dentro de "Resultados financieros, netos".

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 consolidado 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>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Inicio del ejercicio	5.619	8.218
Altas (i)	1.277	1.214
Recuperos (i)	(226)	(488)
Diferencias de cambio	2.964	1.404
Utilizaciones durante el ejercicio	(16)	(13)
RECPAM	(5.339)	(4.716)
Cierre del ejercicio	4.279	5.619

(i) Las altas y recuperos de la previsión para deudores incobrables se ha incluido en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (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, los cuales no están vencido ni han sido provisionados.

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 2024 y 2023 (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 consolidado):

	<u>Vencidos</u>			A vencer	Previsionados	Total	% de representación
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses				
Alquileres y servicios	31.679	1.421	3.836	52.323	3.565	92.824	36,1%
Venta de propiedades	-	-	-	135.533	-	135.533	52,7%
Productos agrícolas	-	-	-	28.126	714	28.840	11,2%
Total al 30.06.2024	31.679	1.421	3.836	215.982	4.279	257.197	100,0%
	<u>Vencidos</u>			A vencer	Previsionados	Total	% de representación
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses				
Alquileres y servicios	15.463	635	4.461	67.228	4.865	92.652	33,6%
Venta de propiedades	-	-	643	146.821	-	147.464	53,5%
Productos agrícolas	-	-	-	34.755	754	35.509	12,9%
Total al 30.06.2023	15.463	635	5.104	248.804	5.619	275.625	100,0%

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 2024, 2023 y 2022:

	Nota	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Resultado del ejercicio		104.729	279.709	504.586
<i>Ajustes:</i>				
Impuesto a las ganancias	23	(56.084)	(275.968)	15.833
Amortizaciones y depreciaciones	27	10.573	9.987	9.890
Resultado por venta de propiedades para la venta		(3.808)	(11.112)	-
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo		1.822	2.505	(65)
Resultado por realización de diferencia de conversión		-	(1.588)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		348.674	191.996	(132.817)
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos		1.365	-	-
Resultados financieros, netos		(187.132)	(42.410)	(243.815)
Provisiones y previsiones		6.377	84.201	17.182
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	(32.953)	(5.869)	1.562
Honorarios por gerenciamiento		7.866	17.683	33.388
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha		(7.174)	9.431	16.007
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas no realizado		(24.059)	(25.535)	(149.615)
Resultado por venta de campos		(52.612)	(55.825)	(44.088)
Cambios en activos y pasivos operativos:				
(Aumento) / Disminución en inventarios		(24.055)	(8.991)	1.650
(Aumento) / Disminución en propiedades para la venta y en desarrollo		(655)	342	713
Disminución en activos biológicos		65.701	83.379	186.441
Disminución en créditos por ventas y otros créditos		100.191	42.462	36.666
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(167.868)	(127.409)	(53.047)
(Disminución) / Aumento en remuneraciones y cargas sociales		(9.646)	2.512	609
Disminución en provisiones		(615)	(294)	(2.307)
Disminución en pasivo por arrendamientos		(8.986)	(13.709)	(15.259)
Variación neta en instrumentos financieros derivados		5.396	(368)	977
Disminución en derecho de uso de activos		32	11	-
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		77.079	155.140	184.491

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 2024, 2023 y 2022:

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	531	1.482
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	12.434	3.195	39.709
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos	29.475	11.719	70.857
Otros cambios en el patrimonio neto	18.969	28.337	1.921
Aumento de obligaciones negociables a través de una disminución de obligaciones negociables	-	240.536	82.208
Disminución de pasivo por arrendamientos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	50	-	22
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	5.114	17.198	9.285
Aumento de patrimonio neto a través de un aumento de propiedades de inversión	5.863	4.425	-
Aumento de pasivos por impuesto diferido a través de una disminución en patrimonio neto	1.532	1.278	2.995
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de activos intangibles	-	4.726	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento del patrimonio neto	-	988	7.312
Disminución de propiedades de inversión a través de una disminución de inversiones en activos financieros	-	290	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	1.367	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	284	2.211	-
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	9.781	28.017	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento de créditos por ventas y otros créditos	2.075	11.064	126
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	498	-	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución en inversiones en activos financieros	102.617	9.422	-
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento en pasivo por arrendamientos	35.228	35.719	7.888
Aumento de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	115	-
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	27.412	-	-
Aumento de activos intangibles a través de un aumento en deudas comerciales y otras deudas	7.895	-	97
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales	-	-	208
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	5.396	19	178
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	3.021	-	-
Aumento de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	-	-	7.293
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de propiedades para la venta	-	2.149	-
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta	-	546	-
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades de inversión	-	197	-
Disminución de préstamos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	-	3.533
Disminución de préstamos a través de una disminución de propiedades para la venta	-	1.256	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	171	-
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	-	-	33
Permuta de propiedades de inversión	704	-	25.141
Cancelación de obligaciones propias en cartera	-	-	68.583
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	6.647	710	-
Aumento de grupo de activos destinados para la venta a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	2.596	-	-
Aumento de préstamos a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	376	-	-
Aumento de patrimonio neto a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	997	-	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	4.163	6.297	-

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

19. Patrimonio Neto

Capital social y prima de emisión

El capital social de la Sociedad 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 ARS 592 millones. Los importes se encuentran expresados en moneda de la fecha de la transacción.

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 cuenta puede ser aplicado a la emisión de acciones ordinarias a accionistas de la Sociedad y a la absorción de resultados no asignados negativos.

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 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.

Con fecha 18 de enero de 2024, CRESUD informó que el Programa de Recompra de Acciones Propias aprobado por el Directorio de la Sociedad en fecha 11 de noviembre de 2022 por hasta la suma de ARS 4.000 millones, finalizó habiendo adquirido el equivalente a 13.474.104 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,94% de dicho programa.

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 y el ajuste integral del capital). Esta reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas. La Sociedad 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 2024 asciende a ARS 131.647.

Dividendos

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 no hubo distribución de dividendos.

Con fechas 28 de octubre de 2022 y 27 de abril de 2023 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de CRESUD resolvió el pago de dividendos por ARS 3.100 millones y ARS 21.900 millones respectivamente. A la fecha de los presentes estados financieros fueron abonados en su totalidad.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Con fecha 5 de octubre de 2023 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de CRESUD resolvió el pago de dividendos por ARS 22.000 millones en efectivo y en especie, siendo la especie acciones emitidas por IRSA, de titularidad de la Sociedad y por la cantidad de 22.090.627 valor nominal ARS 10, cantidad que fue actualizada por la liquidación derivada de la distribución de acciones liberadas y cambio de valor nominal, mediante la aplicación de un ratio de conversión que por cada acción de valor nominal ARS 1 correspondían 0,90780451408 acciones de valor nominal \$10, a la cotización del cierre del día 4 de octubre de 2023 de ARS 644,75 por acción de IRSA. A su vez, con fecha 2 de mayo de 2024, mediante reunión de Directorio de acuerdo a la delegación resuelta por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de CRESUD de fecha 5 de octubre de 2023, se aprobó el pago de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 30.000 millones (Ver nota 36). 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.

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 13.000.000 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 2024 y 2023 es la siguiente:

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Deudas comerciales	141.870	136.652
Anticipos de clientes (*)	61.678	61.007
Provisión facturas a recibir	12.921	14.582
Otras ganancias a devengar	473	540
Derechos de admisión (*)	29.409	30.356
Depósitos en garantía	575	524
Total deudas comerciales	246.926	243.661
Dividendos a pagar a accionistas no controlantes	6.572	10.146
Deudas fiscales	15.628	22.931
Honorarios a directores	5.583	44.008
Honorarios por gerenciamiento	7.866	11.616
Otros	16.504	11.815
Total otras deudas	52.153	100.516
Total deudas comerciales y otras deudas	299.079	344.177
No corriente	50.585	45.532
Corriente	248.494	298.645
Total	299.079	344.177

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

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 legales (iii)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (ii)	Total
Saldos al 30 de junio de 2022	5.707	63	5.770
Aumentos (i)	30.131	-	30.131
Disminuciones (i)	(1.283)	-	(1.283)
Participación en los resultados RECPAM	-	(59)	(59)
Diferencia de conversión	(7.069)	-	(7.069)
Utilizaciones	41	-	41
	(294)	-	(294)
Saldos al 30 de junio de 2023	27.233	4	27.237
Aumentos (i)	8.434	-	8.434
Disminuciones (i)	(419)	-	(419)
Participación en los resultados RECPAM	-	11	11
Diferencia de conversión	(8.416)	-	(8.416)
Utilizaciones	(58)	-	(58)
	(615)	-	(615)
Saldos al 30 de junio de 2024	26.159	15	26.174
	30.06.2024	30.06.2023	
No corriente	21.581	24.020	
Corriente	4.593	3.217	
Total	26.174	27.237	

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

(ii) Corresponde a la inversión en Puerto retiro al 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente. Los aumentos y disminuciones se incluyen en "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos".

(iii) Contiene la provisión de la demanda de IDBD.

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 977. 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 2024 y 2023 es la siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Obligaciones negociables	736.402	779.654	713.830	794.980
Préstamos bancarios y otros	42.755	102.158	42.755	102.158
Descubiertos bancarios	33.153	73.472	33.153	73.472
Otros préstamos	10.225	18.317	10.225	18.317
Total préstamos	822.535	973.601	799.963	988.927
No corriente	475.591	592.035		
Corriente	346.944	381.566		
Total	822.535	973.601		

Al 30 de junio de 2024 y 2023, los préstamos totales incluyen pasivos garantizados (deuda financiada por el vendedor y préstamos bancarios) de ARS 112.954 y ARS 148.850, respectivamente. Estos préstamos se garantizan fundamentalmente mediante propiedades para la venta del Grupo (Nota 11).

Los términos de los préstamos incluyen compromisos y limitaciones estándar para este tipo de operaciones financieras. A la fecha de los presentes estados financieros, el Grupo ha dado cumplimiento a los compromisos contemplados en sus respectivos contratos de préstamos.

El vencimiento de los préstamos del Grupo es el siguiente:

	30.06.2024	30.06.2023
Capital		
Menos de un año	326.280	356.956
Entre 1 y 2 años	241.633	224.705
Entre 2 y 3 años	134.116	260.840
Entre 3 y 4 años	77.432	43.473
Entre 4 y 5 años	7.283	60.909
Más de 5 años	14.688	929
	801.432	947.812
Intereses		
Menos de un año	20.664	24.610
Entre 1 y 2 años	3	758
Entre 2 y 3 años	-	421
Entre 3 y 4 años	436	-
Entre 4 y 5 años	-	-
Más de 5 años	-	-
	21.103	25.789
	822.535	973.601

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023:

	30.06.2024	30.06.2023
Saldo al inicio del ejercicio	973.601	1.132.783
Toma de préstamos	327.411	611.252
Cancelación de préstamos	(319.507)	(645.674)
Obtención neta de préstamos a corto plazo	32.549	15.545
Intereses pagados	(128.057)	(128.185)
Intereses devengados	142.209	91.400
Diferencias de cambio y de conversión, neta	215.425	429.109
RECPAM	(422.521)	(531.953)
Reclasificaciones y otros movimientos	1.425	(676)
Saldos al cierre del ejercicio	822.535	973.601

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 2024 y 2023:

	30.06.2024			
	Peso argentino	Real brasilero	Peso uruguayo	Total
A tasa fija:				
Peso argentino	38.857	-	-	38.857
Reales brasileños	-	30.430	-	30.430
Dólar estadounidense	587.559	1.304	3.793	592.656
Subtotal préstamos a tasa fija	626.416	31.734	3.793	661.943
A tasa variable:				
Peso argentino	74.351	-	-	74.351
Reales brasileños	-	86.241	-	86.241
Subtotal préstamos a tasa variable	74.351	86.241	-	160.592
Total	700.767	117.975	3.793	822.535

	30.06.2023			
	Peso argentino	Real brasilero	Peso uruguayo	Total
A tasa fija:				
Peso argentino	178.840	-	-	178.840
Reales brasileños	-	40.779	-	40.779
Dólar estadounidense	627.317	7.520	6.069	640.906
Subtotal préstamos a tasa fija	806.157	48.299	6.069	860.525
A tasa variable:				
Peso argentino	46.594	-	-	46.594
Reales brasileños	-	66.482	-	66.482
Subtotal préstamos a tasa variable	46.594	66.482	-	113.076
Total	852.751	114.781	6.069	973.601

A continuación se describen las emisiones de deuda realizadas durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023:

Sociedad	Título	Fecha de emisión / expansión	Monto	Vencimiento	Tasa	Pago de capital	Pago intereses
CRESUD	Clase XXXVIII	jul-22	USD 70,57	3/3/2026	8,00%	Al vencimiento	Semestral y último bimestral
CRESUD	Clase XXXIX	ago-22	ARS 5.122,47	23/2/2024	Badlar + 1,00%	Al vencimiento	Trimestral
CRESUD	Clase XL	dic-22	USD 38,21	21/12/2026	0,00%	Pagos semestrales desde 2025	n/a
CRESUD	Clase XLI	abr-23	ARS 4.147,33	4/10/2024	Badlar + 3,00%	Al vencimiento	Trimestral
CRESUD	Clase XLII	abr-23	USD 30,05	4/5/2026	0,00%	Pagos trimestrales desde 2025 y el último cuatrimestral	n/a
CRESUD	Clase XLIII	ene-24	ARS 19.886,02	17/1/2025	Badlar + 0,00%	Al vencimiento	Trimestral
CRESUD	Clase XLIV	ene-24	USD 39,77	17/1/2027	6,00%	Al vencimiento	Semestral
CRESUD	Clase XLV	abr-24	USD 10,20	22/8/2026	6,00%	Al vencimiento	Semestral y último cuatrimestral
FyO	Clase II	jul-22	USD 15,00	25/7/2025	0,00%	Al vencimiento	n/a
FyO	Clase III	abr-23	USD 20,00	25/4/2026	0,00%	Al vencimiento	n/a
IRSA	Clase XIV	jul-22	USD 171,20	22/6/2028	8,75%	17,5% en jun-24 - 17,5% en jun-25 - 17,5% en jun-26 - 17,5% en jun-27 - 30% en jun-28	Semestral
IRSA	Clase XV	ene-23	USD 61,75	25/3/2025	8,00%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XVI	ene-23	USD 28,25	25/7/2025	7,00%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XVII	jun-23	USD 25,00	7/12/2025	5,00%	Al vencimiento	1° trimestral y luego semestral
IRSA	Clase XVIII	feb-24	USD 21,41	28/2/2027	7,00%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XIX	feb-24	ARS 26.203,85	28/2/2025	Badlar + 0,99%	Al vencimiento	Trimestral
IRSA	Clase XX	jun-24	USD 23,02	10/6/2026	6,00%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XXI	jun-24	ARS 17.012,71	10/6/2025	Badlar + 4,50%	Al vencimiento	Trimestral

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Obligaciones Negociables Clase XLIII y XLIV - CRESUD

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

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

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

Obligaciones Negociables Clase XLV - CRESUD

El 22 de abril de 2024, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total equivalente a USD 10,2 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XLV denominadas y pagaderas en dólares por un monto de USD 10,2 millones a una tasa fija del 6,0%, con intereses semestrales, a excepción del último período de intereses que será de cuatro meses. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 22 de agosto de 2026. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Rescate total de las Obligaciones Negociables Clase XII - IRSA

El 28 de diciembre de 2023, IRSA informó a los tenedores de Obligaciones Negociables Clase XII el rescate anticipado de la totalidad de las mismas por un monto de capital de UVA 53.784.674 (equivalentes a ARS 25.314 millones al momento del rescate), las cuales se encontraban vigentes y en circulación con vencimiento el día 31 de marzo de 2024, de acuerdo con los términos y condiciones de emisión detallados en el Suplemento de Prospecto de fecha 26 de marzo de 2021. El rescate y pago se llevó a cabo el 5 de enero de 2024. El precio de rescate fue del 100% del valor nominal de cada Obligación Negociable Clase XII vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos, a la fecha fijada para el rescate.

Obligaciones Negociables Clase XVIII y XIX - IRSA

El 28 de febrero de 2024, IRSA emitió las Obligaciones Negociables Clase XVIII y XIX en el mercado local por la suma total equivalente a USD 52,6 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XVIII denominadas en dólares por un monto de USD 21,4 millones a una tasa fija del 7,0%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 28 de febrero de 2027. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- Obligaciones Negociables Clase XIX denominadas y pagaderas en pesos por ARS 26.204 millones a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 0,99%, con intereses pagaderos trimestralmente. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 28 de febrero de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Obligaciones Negociables Clase XX y XXI - IRSA

El 10 de junio de 2024, IRSA emitió las Obligaciones Negociables Clase XX y XXI en el mercado local por la suma total equivalente a USD 42,0 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XX denominadas en dólares por un monto de USD 23,0 millones a una tasa fija del 6,0%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 10 de junio de 2026. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- Obligaciones Negociables Clase XXI denominadas y pagaderas en pesos por ARS 17.012,7 millones a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 4,50%, con intereses pagaderos trimestralmente. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 10 de junio de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

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

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 millones.
- (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 millones.

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 quedaron sujetas al 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 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) N 5248 ya que el pago de dicho anticipo implicaría un exceso de la obligación fiscal para la sociedad.

Considerando que se ha presentado la declaración jurada del impuesto a las ganancias del año 2023 confirmando que dichos anticipos eran un exceso a la obligación fiscal, el capital de dichos anticipos dejó de ser reclamados por parte del fisco. Sin embargo, en agosto 2023, la AFIP intimó a IRSA a ingresar los intereses resarcitorios. Dicha intimación se ha respondido con un recurso de apelación por considerar inconstitucional la RG 5248/22 y por lo tanto la lógica invalidez del reclamo de los intereses.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Con fecha 08 de julio 2024 se publicó la ley 27.743 "Medidas fiscales paliativas y relevantes". En su artículo 8 menciona la condonación de los intereses dentro del régimen del plan de facilidades de pago:

Artículo 8°- Serán condonados de pleno derecho la totalidad de los intereses resarcitorios y/o punitivos correspondientes a las obligaciones fiscales (incluye anticipos ordinarios y/o extraordinarios o pagos a cuenta) canceladas con anterioridad al 31 de marzo de 2024, inclusive. Este beneficio de condonación no está sujeto al cumplimiento de ninguna condición o requisito más que haberse realizado el pago de la obligación fiscal con anterioridad a la fecha antes mencionada. Quedan incluidos en esta condonación los intereses resarcitorios y punitivos que hayan sido incorporados a planes de facilidades de pago relacionados con anticipos ordinarios y/o extraordinarios o pagos a cuenta que hayan sido debidamente cancelados antes del 31 de marzo de 2024, inclusive. Dicho beneficio de condonación también aplica cuando los anticipos ordinarios y/o extraordinarios o pagos a cuenta dejaron o dejan de ser exigibles, respectivamente, en virtud de las presentaciones de las declaraciones juradas de impuestos que se hayan formalizado con anterioridad a la entrada en vigencia de este régimen, o por las declaraciones juradas rectificativas que deban presentarse en virtud de la regularización establecida en el presente título.

Por lo tanto, la causa por el reclamo de los intereses ha quedado abstracta y no corresponde ningún reclamo por parte del fisco.

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.

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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 (moneda junio 2023), sus intereses provisionados al cierre del balance anual por ARS 366 millones (moneda junio 2023) 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 y 2024 aplicando el mismo criterio de ajuste por inflación sistémico e integral como la actualización de sus quebrantos acumulados.

Asimismo, cabe mencionar que el cómputo del impuesto diferido del presente ejercicio incluye la opción legal prevista en el art 195 de la Ley de Ganancias, el cual permite imputar un tercio del ajuste por inflación impositivo en este período fiscal y los dos tercios restantes en partes iguales en los dos períodos fiscales inmediatos siguientes, siempre que se cumpla el requisito de ciertas inversiones en bienes de uso en los siguientes dos períodos fiscales.

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>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Impuesto a las ganancias corriente (i)	(24.285)	53.850	(147.068)
Impuesto diferido	80.369	222.118	131.235
Impuesto a las ganancias	<u>56.084</u>	<u>275.968</u>	<u>(15.833)</u>

(i) Incluye reversión de la provisión de impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2023. Ver "Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias".

Las tasas impositivas legales en los países donde el Grupo opera para todos los ejercicios presentados son:

<u>Jurisdicción del impuesto</u>	<u>Tasa del impuesto</u>
Argentina	25% - 35%
Brasil	25% - 34%
Uruguay	0% - 25%
Bolivia	25%
Estados unidos	0% - 21%
Bermudas	0%
Israel	23% - 24%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 2024, 2023 y 2022:

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Resultado de operaciones continuadas a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países (i)	(10.430)	(1.285)	(152.621)
<u>Diferencias permanentes:</u>			
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	(88.263)	23.993	(132.116)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	23.295	13.015	(1.939)
Resultado por venta participación en asociadas y negocios conjuntos	(260)	11	(2.627)
Diferencia entre provisión y declaración jurada (ii)	(18)	40.701	-
Transparencia fiscal	(3.751)	(5.079)	(10.165)
Recupero de quebrantos no reconocidos	2.630	6.925	76.609
Resultado no imponible y gastos no deducibles	39.322	1.059	(1.609)
Otros	(6.881)	4.068	3.354
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	100.440	192.560	205.281
Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas	56.084	275.968	(15.833)

(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 2024 y 2023 y 2022 la alícuota del impuesto en la República Argentina fue de 35%.

(ii) Incluye reversión de la provisión de impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2023. Ver "Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias".

Los activos y pasivos por impuesto diferido del Grupo al 30 de junio de 2024 y 2023 se recuperarán de la siguiente forma:

	30.06.2024	30.06.2023
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	74.082	43.714
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	29.635	35.635
Activo por impuesto diferido	103.717	79.349
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(646.632)	(711.008)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(85.498)	(81.800)
Pasivo por impuesto diferido	(732.130)	(792.808)
Total (Pasivo) Activo por impuesto diferido, neto	(628.413)	(713.459)

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2024 y 2023, 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
30 de junio de 2024					
Activos					
Deudas comerciales y otras deudas	26.539	-	(11.646)	-	14.893
Quebrantos impositivos	32.509	(4.209)	35.506	-	63.806
Otros	20.156	(2.122)	6.818	-	24.852
Préstamos	145	-	21	-	166
Subtotal activos	79.349	(6.331)	30.699	-	103.717
Pasivos					
Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipos	(697.294)	10.319	108.442	(2.037)	(580.570)
Activos biológicos	(12.379)	83	(7.876)	-	(20.172)
Créditos por venta y otros créditos	(3.994)	-	2.251	-	(1.743)
Inversiones	(9.675)	-	(3.221)	-	(12.896)
Activos intangibles	(6.547)	-	(7.514)	-	(14.061)
Ajuste por inflación impositiva	(39.011)	-	(36.678)	-	(75.689)
Inventarios	(13.944)	2.832	(4.645)	-	(15.757)
Otros	(9.964)	(189)	(1.089)	-	(11.242)
Subtotal pasivos	(792.808)	13.045	49.670	(2.037)	(732.130)
Pasivo neto	(713.459)	6.714	80.369	(2.037)	(628.413)

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	Al inicio del ejercicio	Diferencia de conversión	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados (ii)	Superávit por revaluación	Al cierre del ejercicio
30 de junio de 2023					
Activos					
Deudas comerciales y otras deudas	12.246	-	14.293	-	26.539
Quebrantos impositivos	12.030	524	19.955	-	32.509
Otros	18.955	1.123	78	-	20.156
Préstamos	1.367	-	(1.222)	-	145
Subtotal activos	44.598	1.647	33.104	-	79.349
Pasivos					
Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipos	(810.782)	(4.432)	119.469	(1.549)	(697.294)
Activos biológicos	(21.753)	346	9.028	-	(12.379)
Créditos por venta y otros créditos	(4.614)	-	620	-	(3.994)
Inversiones	(409)	-	(9.266)	-	(9.675)
Activos intangibles	(5.447)	-	(1.100)	-	(6.547)
Ajuste por inflación impositiva	(117.827)	-	78.816	-	(39.011)
Inventarios	(10.254)	(959)	(2.731)	-	(13.944)
Otros	(4.076)	(66)	(5.822)	-	(9.964)
Subtotal pasivos	(975.162)	(5.111)	189.014	(1.549)	(792.808)
Pasivo neto	(930.564)	(3.464)	222.118	(1.549)	(713.459)

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 2024 los quebrantos impositivos del Grupo prescriben según el siguiente detalle:

Jurisdicción	30.06.2024	Fecha de generación	Fecha de vencimiento
Argentina	155.360	2020	2025
Argentina	18.203	2021	2026
Argentina	11.402	2022	2027
Argentina	7.525	2023	2028
Argentina	10.491	2024	2029
Brasil	66.092	2019-2024	Sin Vencimiento
Total quebrantos acumulados	269.073		

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 2024 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 37.635 y ARS 100.670 al 30 de junio de 2024 y 2023, 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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 2024, 2023 y 2022 ascendió a ARS 7.729, ARS 6.316 y ARS 6.079, respectivamente y está incluido en "Costos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

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 2024, 2023 y 2022 ascendió a ARS 3.070, ARS 1.886 y ARS 1.710, respectivamente y está incluido en "Costos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

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>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Hasta 1 año	16.389	11.161	8.460
Más de 1 año y menos de 5 años	25.221	15.560	57.004
Más de 5 años	15.956	13.799	-
	<u>57.566</u>	<u>40.520</u>	<u>65.464</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.

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:

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Hasta 1 año	42.171	44.825	23.756
Más de 1 año y menos de 5 años	32.829	44.647	61.979
Más de 5 años	207	2.147	11.164
	<u>75.207</u>	<u>91.619</u>	<u>96.899</u>

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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Los cobros mínimos futuros bajo arrendamientos operativos de campos del Grupo son los siguientes:

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Hasta 1 año	2.494	1.962	1.185
Más de 1 año y menos de 5 años	6.611	4.834	2.058
Más de 5 años	-	74	-
	<u>9.105</u>	<u>6.870</u>	<u>3.243</u>

25. Ingresos

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Granos y derivados	191.800	214.481	297.562
Caña de azúcar	47.363	45.241	83.733
Hacienda	25.495	19.881	29.807
Insumos	66.013	37.841	50.611
Consignaciones	23.358	26.742	16.262
Comisiones de corretaje y publicidad	16.818	20.203	18.478
Alquileres y servicios	12.084	11.682	14.769
Ingresos por ventas y servicios del negocio agropecuario	<u>382.931</u>	<u>376.071</u>	<u>511.222</u>
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	6.906	14.146	4.043
Ingresos por alquileres y servicios	259.988	261.610	218.012
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	61.548	55.585	34.427
Ingresos por ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones	<u>328.442</u>	<u>331.341</u>	<u>256.482</u>
Total ingresos	<u><u>711.373</u></u>	<u><u>707.412</u></u>	<u><u>767.704</u></u>

26. Costos

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Otros costos operativos	228	276	411
Costos operativos de propiedades	<u>228</u>	<u>276</u>	<u>411</u>
Granos y derivados	168.775	178.594	276.543
Caña de azúcar	42.128	47.838	77.331
Hacienda	20.404	17.194	24.983
Insumos	59.483	35.376	35.680
Consignaciones	9.379	15.451	27.355
Comisiones de corretaje y publicidad	15.551	12.757	13.378
Alquileres y otros servicios	7.729	6.316	6.079
Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario	<u>323.449</u>	<u>313.526</u>	<u>461.349</u>
Propiedades para la venta y desarrollos	5.082	3.892	3.758
Alquileres y servicios	75.353	82.401	73.621
Actividad hotelera, servicios de turismo y otros	28.931	28.285	19.799
Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones	<u>109.366</u>	<u>114.578</u>	<u>97.178</u>
Total de costos	<u><u>433.043</u></u>	<u><u>428.380</u></u>	<u><u>558.938</u></u>

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

27. Gastos por naturaleza

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

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total
Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas	196.501	-	-	196.501
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	54.955	39.801	5.907	100.663
Honorarios y retribuciones por servicios	45.290	11.022	2.655	58.967
Costo de venta de bienes y servicios	70.909	-	-	70.909
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	32.343	5.259	78	37.680
Impuestos, tasas y contribuciones	6.240	4.453	22.159	32.852
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	12.228	85	2.750	15.063
Fletes	35	373	16.613	17.021
Honorarios directores (i)	-	2.678	-	2.678
Amortizaciones y depreciaciones	6.834	2.960	779	10.573
Alquileres y expensas	2.142	939	86	3.167
Viáticos, movilidad y librería	1.591	1.231	685	3.507
Insumos, labores y arrendamientos	1.719	-	3.785	5.504
Otros gastos	1.009	407	1.633	3.049
Gastos bancarios	183	1.844	-	2.027
Acondicionamiento y despacho	-	-	2.182	2.182
Gastos de interconexión y roaming	1.064	50	21	1.135
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	1.051	1.051
Total de gastos por naturaleza al 30.06.2024	433.043	71.102	60.384	564.529

(i) Con fecha 5 de octubre de 2023, se aprobó en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de IRSA, honorarios al Directorio de ARS 9.050 (valores nominales). El directorio IRSA había propuesto honorarios al Directorio de ARS 13.500 (valores nominales) y, por ende, provisionó ese monto en los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2023 emitidos el 5 de septiembre de 2023 y presentados ante la CNV. Durante el presente ejercicio, con la aprobación final del honorario detallado, IRSA procedió a recuperar el exceso en la provisión reexpresado al cierre del ejercicio, con contrapartida en la línea de resultados que le dio origen (reversión reexpresada al cierre ARS 13.749). Adicionalmente, los presentes Estados Financieros incluyen la propuesta del Directorio para la asignación de honorarios de ARS 13.323 a ser sometida para aprobación en la Asamblea Ordinaria de Accionistas. El rubro muestra el efecto neto de ambas situaciones, además del efecto proveniente de subsidiarias.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total
Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas	211.818	-	-	211.818
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	53.846	38.646	5.093	97.585
Honorarios y retribuciones por servicios	40.980	10.359	4.212	55.551
Costo de venta de bienes y servicios	50.604	-	-	50.604
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	31.100	5.640	57	36.797
Impuestos, tasas y contribuciones	7.507	2.754	21.059	31.320
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	17.461	66	1.369	18.896
Fletes	21	10	14.898	14.929
Honorarios directores	-	54.627	-	54.627
Amortizaciones y depreciaciones	6.410	3.178	399	9.987
Alquileres y expensas	2.957	1.141	113	4.211
Viáticos, movilidad y librería	1.427	1.074	653	3.154
Insumos, labores y arrendamientos	2.489	-	65	2.554
Otros gastos	810	680	126	1.616
Gastos bancarios	137	1.531	42	1.710
Acondicionamiento y despacho	-	-	1.537	1.537
Gastos de interconexión y roaming	813	37	15	865
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	726	726
Total de gastos por naturaleza al 30.06.2023	428.380	119.743	50.364	598.487

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total
Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas	346.452	-	-	346.452
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	48.206	33.783	3.161	85.150
Honorarios y retribuciones por servicios	43.159	8.248	4.878	56.285
Costo de venta de bienes y servicios	59.503	-	-	59.503
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	28.288	5.653	32	33.973
Impuestos, tasas y contribuciones	9.166	2.275	21.910	33.351
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	10.627	-	3.449	14.076
Fletes	23	11	18.245	18.279
Honorarios directores	-	14.594	-	14.594
Amortizaciones y depreciaciones	6.086	3.608	196	9.890
Alquileres y expensas	2.578	958	90	3.626
Viáticos, movilidad y librería	963	1.193	443	2.599
Insumos, labores y arrendamientos	2.240	-	2.400	4.640
Otros gastos	765	668	1.667	3.100
Gastos bancarios	91	1.457	10	1.558
Acondicionamiento y despacho	-	-	2.373	2.373
Gastos de interconexión y roaming	791	15	-	806
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	(60)	(60)
Total de gastos por naturaleza al 30.06.2022	558.938	72.463	58.794	690.195

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

28. Otros resultados operativos, netos

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	11.140	3.379	(18.890)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	(1.822)	(2.505)	65
Realización de diferencia de conversión (i)	-	1.588	-
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	(1.365)	-	-
Donaciones	(874)	(1.403)	(1.277)
Juicios y otras contingencias	(8.015)	(28.848)	(2.648)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	20.295	(5.470)	11.448
Honorarios por administración	445	433	314
Otros	1.570	(292)	4.857
Total otros resultados operativos, netos	<u>21.374</u>	<u>(33.118)</u>	<u>(6.131)</u>

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

29. Resultados financieros, netos

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Ingresos financieros:			
Intereses ganados	65.328	8.169	10.304
Dividendos ganados	-	-	16
Otros ingresos financieros	-	-	152
Total ingresos financieros	<u>65.328</u>	<u>8.169</u>	<u>10.472</u>
Costos financieros:			
Intereses perdidos	(60.904)	(77.987)	(112.670)
Otros costos financieros	(12.589)	(10.108)	(12.074)
Total costos financieros	<u>(73.493)</u>	<u>(88.095)</u>	<u>(124.744)</u>
Otros resultados financieros:			
Diferencia de cambio, neta	59.113	74.584	235.868
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	178.168	32.203	47.304
Resultado por recompra de obligaciones negociables	244	13.063	11.664
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	(48.233)	10.997	(11.535)
Otros	(3.191)	(2.288)	3.523
Total otros resultados financieros	<u>186.101</u>	<u>128.559</u>	<u>286.824</u>
RECPAM	(39.757)	41.526	3.202
Total resultados financieros, netos	<u>138.179</u>	<u>90.159</u>	<u>175.754</u>

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.

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	84.576	156.874	297.052
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	592	602	609
Resultado por acción básico (i)	<u>142,77</u>	<u>260,59</u>	<u>487,77</u>

(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 resultado por acción diluido se calcula de la siguiente manera:

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	84.576	156.874	297.052
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	702	685	679
Resultado por acción diluido (i)	<u>120,52</u>	<u>229,01</u>	<u>437,48</u>

(i) El resultado por acción al 30 de junio de 2023 y 2022 muestra el impacto comparativo de los incrementos de capital que no implicaron un cambio correspondiente en los recursos de la Sociedad.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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:

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Promedio ponderado de acciones en circulación	592	602	609
Conceptos que afectan la dilución	110	83	70
Promedio ponderado de acciones ordinarias diluido	702	685	679

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 IRSA y Cresud (los "Participantes"). La participación fue voluntaria y por invitación del Directorio.

De acuerdo al Plan de Incentivos, durante los años 2011, 2012 y 2013, los Participantes tuvieron el derecho a recibir acciones ("Contribuciones") de IRSA y Cresud, 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 IRSA y Cresud, 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.

Respecto a las acciones a entregar por parte de Cresud a los empleados de la sociedad, y por las acciones a entregar de IRSA a empleados de Cresud, el Grupo contabiliza la posición activa o pasiva medida a la fecha de cierre de los estados financieros.

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio del 2024, 2023 y 2022, el Grupo otorgó 0,40, 0,40 y 0,30 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:

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Al inicio	3.214.409	3.583.343	3.881.150
Otorgados	(389.505)	(368.934)	(297.807)
Al cierre	2.824.904	3.214.409	3.583.343

El valor razonable determinado al momento de otorgamiento del plan luego de obtener todas las autorizaciones correspondientes fue de ARS 23,5 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.

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. A partir del 1° de julio de 2023 únicamente se realizarán contribuciones del 100% sobre los Aportes Básicos.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El 1° de julio de 2023 entró en vigencia un nuevo plan de ILP, el cual cubre a determinadas posiciones claves. Un plan de compensación en el que los participantes tienen derecho a recibir una contribución definida si los objetivos definidos por la compañía para los próximos tres ejercicios se logran. Para recibir la contribución se requiere que los beneficiarios permanezcan en la Compañía hasta el fin del programa establecido en fecha 30 junio de 2026 y el logro de los objetivos.

Las contribuciones pagadas por el Grupo bajo el Plan ascienden a ARS 1.949 y ARS 1.639 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023, 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 431 con compensación y ARS 301 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 2024 (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 2024, 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 311.

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 unos de los puntos del orden del día.

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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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:

Nombre	Fecha de Nacimiento	Posición	Posición actual desde
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

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 descriptos en las Nota 31, respectivamente.

La compensación agregada al senior management por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2024 es de ARS 128.

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 CP. Con fecha 22 de diciembre de 2021 se realizaron las asambleas aprobando la fusión por absorción de IRSA e IRSA CP, por lo cual, IRSA en su carácter de sociedad absorbente, resulta continuadora de todos los derechos y obligaciones asumidos por IRSA CP 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.

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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 CP 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 CP 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. Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2024, 2023 y se reconocieron ARS (7.866), ARS (17.683) y ARS (33.388) 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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2024 y 2023:

Rubro	30.06.2024	30.06.2023		
Créditos por ventas y otros créditos	27.809	30.781		
Inversiones en activos financieros	3.783	4.811		
Deudas comerciales y otras deudas	(22.923)	(57.428)		
Préstamos	(522)	(818)		
Total	8.147	(22.654)		

Sociedad relacionada	30.06.2024	30.06.2023	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick	221	230	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	1.983	2.077	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	249	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	38	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	4.731	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	1.375	2.957	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	(2)	(509)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	16	7	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Otras asociadas y negocios conjuntos (i)	-	45	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	167	Aportes pendientes de suscripción	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(497)	Obligaciones negociables	Préstamos
	1	4	Pagos basados en acciones a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	11	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(522)	(321)	Préstamos a pagar	Préstamos
	-	4	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	29	100	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(21)	(260)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	11	5.900	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	8.120	9.904		
CAMSA y sus subsidiarias	(7.866)	(11.616)	Honorarios por gerenciamiento a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(1)	Reintegro de gastos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Yad Levim LTD	17.672	17.607	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Galerías Pacifico	3	-	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Rundel Global LTD	1.800	2.734	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Sociedad Rural Argentina	-	1.889	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(9.214)	(351)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras partes relacionadas	1.020	28	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(164)	(110)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	58	93	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(57)	(33)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Total otras partes relacionadas	3.249	10.240		
IFISA	2.374	1.750	Operaciones financieras a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total sociedad controlante	2.374	1.750		
Directores y Senior Management	(5.596)	(44.548)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	-	Anticipos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total directores y senior management	(5.596)	(44.548)		
Total	8.147	(22.654)		

(i) Se encuentran incluidos Avenida Compras S.A., Avenida Inc., BHN Vida S.A., Puerto Retiro S.A., Cyrsa S.A. (en liquidación), Nuevo Puerto Santa Fe S.A. y Agrouranga S.A.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	Descripción de la operación
BACS	-	-	464	Operaciones financieras
BHN Vida S.A.	(24)	(12)	208	Operaciones financieras
BHN Seguros Generales S.A.	(8)	(5)	186	Operaciones financieras
Comparaencasa Ltd.	1.563	279	1.538	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos (i)	54	(234)	279	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	276	342	249	Servicios corporativos
	213	260	1.089	Operaciones financieras
Total asociadas y negocios conjuntos	2.074	630	4.013	
CAMSA y sus subsidiarias	(7.866)	(17.683)	(33.388)	Honorarios por gerenciamiento
Rundel Global LTD	3.241	490	-	Operaciones financieras
Yad Levim LTD	937	799	907	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina	3.904	250	15	Operaciones financieras
Otras partes relacionadas	(193)	(4)	(71)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(1.017)	(45)	-	Honorarios por administración / directores
	62	(799)	-	Servicios corporativos
	(575)	(665)	-	Servicios legales
	(371)	(703)	(465)	Operaciones financieras
	(1.017)	(85)	-	Donaciones
	1.193	1.092	-	Ingresos por ventas y servicios agropecuarios
Total otras partes relacionadas	(1.702)	(17.353)	(33.002)	
IFISA	5	119	(48)	Operaciones financieras
Total sociedad controlante	5	119	(48)	
Directores (ii)	2.678	54.627	14.594	Honorarios por administración / directores
Senior Management	(411)	(903)	(851)	Compensaciones directores y senior management
Total directores y senior management	2.267	53.724	13.743	
Total	2.644	37.120	(15.294)	

(i) Se encuentran incluidos Avenida Inc., Banco Hipotecario S.A., Cyrsa S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A., La Rural S.A., Nuevo Puerto Santa Fe S.A., Quality Invest S.A. y Agrouranga S.A.

(ii) Ver Nota 27 a los presentes estados financieros consolidados.

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023:

Sociedad relacionada	30.06.2024	30.06.2023	Descripción de la operación
Quality	-	(203)	Aportes irrevocables otorgados
Total aportes otorgados	-	(203)	
Agro-Uranga S.A.	948	747	Dividendos recibidos
Uranga Trading S.A.	125	417	Dividendos recibidos
BHSA	14.239	-	Dividendos recibidos
Condor	-	382	Dividendos recibidos
Viflor	41	21	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	442	803	Dividendos recibidos
La Rural S.A.	1.454	-	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	17.249	2.370	
Quality	(25.961)	-	Venta de acciones
BHSA	(83)	-	Venta de acciones
GCDI	(151)	-	Venta de acciones
Total venta de acciones	(26.195)	-	

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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)	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Existencia al inicio del ejercicio	56.952	23.699	80.651	74.639	211.375
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	(1.787)	-	(1.787)	8.415	119.711
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha	7.174	-	7.174	(9.422)	(16.002)
Altas	434	-	434	1.081	1.025
Diferencia de conversión	(29.654)	(1.062)	(30.716)	(1.375)	(33.022)
Transferencias	-	-	-	(1.605)	-
Cosechas	282.517	-	282.517	264.663	215.773
Compras y Clasificaciones	141.893	110.214	252.107	259.383	237.768
Consumos	(29.901)	-	(29.901)	(44.245)	(46.999)
Bajas por ventas	-	(2.861)	(2.861)	(2.575)	-
Gastos incurridos	49.387	-	49.387	48.496	54.975
Existencia al cierre del ejercicio	(153.566)	(20.624)	(174.190)	(169.351)	(186.077)
Costos al 30.06.2024	323.449	109.366	432.815	-	-
Costos al 30.06.2023	313.526	114.578	-	428.104	-
Costos al 30.06.2022	461.349	97.178	-	-	558.527

(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 / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	30.06.2024	30.06.2023
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	91,536	909,00	83.206	79.110
Reales	16,071	168,00	2.700	-
Euros	0,010	973,18	10	85
Pesos uruguayos	0,913	23,01	21	4
Créditos por ventas y otros créditos partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	20,979	912,00	19.133	19.446
Total Créditos por ventas y otros créditos			105.070	98.645
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	114,601	909,00	104.172	86.793
Reales	-	-	-	680
Nuevo Israel Shekel	3,857	241,90	933	1.297
Libras esterlinas	0,703	1.148,52	807	881
Inversiones en activos financieros partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	2,174	912,00	1.983	-
Total Inversiones en activos financieros			107.895	89.651
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	1,591	909,00	1.446	7.888
Total Instrumentos financieros derivados			1.446	7.888
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	58,262	909,00	52.960	43.142
Pesos chilenos	2.328,866	0,97	2.259	-
Euros	0,005	973,18	5	7
Guaraníes	50,000	0,12	6	-
Reales	0,411	168,00	69	-
Nuevo Israel Shekel	0,004	241,90	1	97
Libras esterlinas	0,003	1.148,52	3	4
Pesos uruguayos	0,695	23,01	16	4
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			55.319	43.254
Total activo en moneda extranjera			269.730	239.438
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	68,316	912,00	62.304	41.214
Euros	-	-	-	4
Pesos uruguayos	71,141	23,01	1.637	45
Reales	63,506	178,00	11.304	-
Deudas comerciales y otras deudas partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	10,013	912,00	9.132	71
Pesos bolivianos	0,340	132,25	45	-
Total Deudas comerciales y otras deudas			84.422	41.334
Pasivos por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	14,685	912,00	13.393	12.182
Total Pasivos por arrendamientos			13.393	12.182
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	83,976	241,90	20.314	20.568
Total Provisiones			20.314	20.568
Préstamos				
Dólares estadounidenses	650,838	912,00	593.564	689.641
Préstamos Partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0,741	912,00	676	1.159
Total Préstamos			594.240	690.800
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,198	912,00	181	394
Total Instrumentos financieros derivados			181	394
Total pasivo en moneda extranjera			712.550	765.278

- (1) El Grupo utiliza ciertos instrumentos financieros como complemento para reducir su exposición a las fluctuaciones del tipo de cambio (Ver nota 16).
(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) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2024 según Banco Nación Argentina.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

35. 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

36. Otros hechos relevantes del ejercicio

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas - CRESUD

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

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

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

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

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

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

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

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

Pago de dividendo en efectivo - CRESUD

Con fecha 2 de mayo de 2024, mediante reunión de Directorio de acuerdo a la delegación resuelta por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de CRESUD de fecha 5 de octubre de 2023 en relación a la utilización y asignación de la reserva facultativa, se aprobó la puesta a disposición a partir del 14 de mayo de 2024 de los accionistas de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 30.000 millones. El mismo fue abonado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros consolidados anuales. El monto se encuentra expresado 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, dividendo en especie y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas, que efectuó la Sociedad con fecha 14 de mayo de 2024, 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: 1,2548. Ratio posterior a los ajustes: 1,3146.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo a los ajustes: USD 0,4508. Precio posterior a los ajustes: USD 0,4303.

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

Ejercicio de warrants - CRESUD

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 1,3 millones, por un equivalente de warrants convertidos de 2.295.149 y se procedió a dar de alta un total de 2.965.437 acciones ordinarias.

Recompra Acciones – IRSA

Con fecha 15 de junio de 2023, el Directorio de IRSA aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley Nº 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 5.000 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 8 por GDS y ARS 425 por acción. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

IRSA informó que el 29 de noviembre de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió modificar el precio de adquisición de las acciones propias estableciendo un valor máximo de USD 11 por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 1.320 por acción, manteniéndose los restantes términos y condiciones oportunamente comunicados.

Con fecha 4 de enero de 2024, IRSA informó que el Programa de Recompra de Acciones Propias aprobado por el Directorio de la Sociedad en fecha 15 de junio de 2023 por hasta la suma de ARS 5.000 millones, con un plazo de vigencia fijado en 180 días, extendido por un plazo adicional de 180 días, a partir del vencimiento inicial operado el 13 de diciembre de 2023, finalizó en fecha 21 de diciembre de 2023, por haberse completado el monto oportunamente aprobado para la adquisición de acciones propias, habiéndose alcanzado el 99,95% de dicho programa.

Con fecha 4 de enero de 2024, el Directorio de IRSA aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 6.500 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 10 por GDS y ARS 1.200 por acción. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires. El 1 de marzo de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 6.503.318 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,91% del programa aprobado y 0,88% del capital social.

Con fecha 20 de marzo de 2024, el Directorio de IRSA aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 6.500 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 11 por GDS y ARS 1.250 por acción. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

El 22 de abril de 2024, IRSA comunicó la finalización del programa de recompra de acciones aprobado el 20 de marzo de 2024 habiendo adquirido el equivalente a 6.337.939 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,54% del programa aprobado y 0,86% del capital social.

Desde el inicio del programa aprobado el 15 de junio de 2023 e incluyendo los programas aprobados el 4 de enero y 20 de marzo de 2024, y hasta la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, IRSA adquirió 20.681.131 acciones ordinarias (valor nominal ARS 10 por acción) por un total de ARS 17.865 millones. Los importes se encuentran expresados en moneda del momento de la adquisición.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Con fecha 30 de mayo de 2024, el Directorio aprobó la incorporación a la cartera propia de la Sociedad las acciones no registradas que se encontraban bajo custodia de Caja de Valores S.A derivadas de un proceso de canje realizado en el año 1994 que oportunamente fueran canjeadas por acciones de la sociedad "Sociedad Anónima Mercado del Abasto ("SAMAP")" (posteriormente Alto Palermo S.A., luego por un cambio en la denominación social IRSA Propiedades Comerciales S.A. y actualmente IRSA, con posterioridad al proceso de fusión del ejercicio 2022). Considerando el tiempo transcurrido, y luego de realizar fuertes y públicos esfuerzos para lograr que dichos tenedores concluyeran el canje correspondiente, el Directorio resolvió aplicar la prescripción liberatoria prevista en el Código Civil y Comercial habiéndose cumplido los presupuestos que para su ejercicio se prevé: transcurso del tiempo durante el plazo legal (10 años) e inacción del acreedor.

En consecuencia, la Sociedad recibió la cantidad de 5.125.667 acciones de VN ARS 10 de IRSA, las cuales permanecerán en cartera de la Sociedad.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

Con fecha 15 de septiembre de 2023, IRSA informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación ("warrants") para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia de: (i) el aumento del capital social por la capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión; y (ii) la reforma del artículo séptimo de su estatuto social, modificando el valor nominal de ARS 1 a ARS 10, correspondientes a la liquidación de la capitalización informada el día 13 de septiembre de 2023, donde la cantidad de acciones de la Sociedad se modificó pasando de 811.137.457 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1 cada una y un voto por acción, a 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción, todo ello de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Accionistas del 27 de abril de 2023. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al ajuste: 1,1719 (de valor nominal ARS 1). Ratio posterior al ajuste: 1,0639 (de valor nominal ARS 10).
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al ajuste: USD 0,3689 (de valor nominal ARS 1). Precio posterior al ajuste: USD 0,4063 (de valor nominal ARS 10).
El resto de los términos y condiciones de los warrants se mantienen sin alteraciones.

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas - IRSA

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

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

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

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

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

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

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 y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas, que efectuó IRSA con fecha 12 de octubre de 2023, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias:

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

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

Pago de dividendo en efectivo - IRSA

Con fecha 2 de mayo de 2024, mediante reunión de Directorio de acuerdo a la delegación resuelta por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de IRSA de fecha 28 de octubre de 2022 en relación a la utilización y asignación de la reserva facultativa, se aprobó la puesta a disposición a partir del 9 de mayo de 2024 de los accionistas de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 55.000 millones. El mismo fue abonado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros consolidados anuales. El monto se encuentra expresado 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 del dividendo en efectivo que efectuó la Sociedad con fecha 9 de mayo de 2024, 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: 1,2272 (de valor nominal ARS 10). Ratio posterior a los ajustes: 1,3070 (de valor nominal ARS 10).
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo a los ajustes: USD 0,3522 (de valor nominal ARS 10). Precio posterior a los ajustes: USD 0,3307 (de valor nominal ARS 10).

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

Ejercicio de warrants - IRSA

Durante el presente ejercicio, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 1,7 millones, por un equivalente de warrants convertidos de 4.041.117 y se procedió a dar de alta un total de 5.104.917 acciones ordinarias de valor nominal ARS 10.

Hacienda Las Londras

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

Pago de dividendos – Brasilagro

En la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 24 de octubre de 2023, BrasilAgro aprobó el pago de dividendos por BRL 320 millones, correspondientes a BRL 3,2387 por acción.

Pago de dividendos - FYO

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

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

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

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

Por la extensión del plazo de usufructo bajo La Rural S.A., Ogden S.A. abonará por todo concepto a la SRA la suma de doce millones de dólares estadounidenses (USD 12 millones), los cuales se pagarán en cinco cuotas anuales. La primera de ellas fue abonada al aprobarse el acuerdo por parte de la asamblea de la SRA.

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

Pago de dividendos en efectivo - Banco Hipotecario S.A.

Con fecha 27 de marzo de 2024, mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, aprobó el pago de un dividendo por la suma de ARS 26.500 millones, el cual será abonado en proporción a la tenencia accionaria de cada accionista que se computarán en moneda homogénea de la fecha de la Asamblea y del pago. El monto se encuentra expresado en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas.

Con fecha 3 de mayo de 2024 el BCRA aprobó la distribución de dicho dividendo, abonándose el mismo en 3 cuotas mensuales y consecutivas el 27 de mayo, 27 de junio y 29 de julio del año 2024.

Pago de dividendos en efectivo – La Rural S.A.

En la Asamblea General Ordinaria del 25 de abril de 2024, La Rural S.A. aprobó el pago de dividendos por ARS 2.000 millones. El mismo fue abonado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros consolidados. El monto se encuentra expresado en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria de accionistas.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Contexto económico en que opera el Grupo

El Grupo operó en un contexto económico caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables. A continuación, se detallan los aspectos más relevantes:

- **Actividad Económica:** Al cierre del año 2023, el país experimentó una caída del 1,6% en su actividad económica, según datos del INDEC. Esta tendencia negativa continuó durante el primer trimestre de 2024, con una caída del 2,6% respecto al cuarto trimestre del año anterior, tendencia que se mantuvo durante el segundo trimestre del calendario 2024. La expectativa de contracción económica se mantiene para el resto del 2024 esperando una recuperación para el 2025 del 3,2% según los participantes del Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM).
- **Inflación:** Entre el 1 de julio de 2023 y el 30 de junio de 2024, la inflación acumulada alcanzó el 271,5% (medida por el IPC). Durante el primer semestre de 2024, la inflación mostró una desaceleración y la proyección de inflación anual para diciembre de 2024, según REM sería del 138,1%.
- **Tipo de Cambio:** En ese mismo período, de acuerdo con el tipo de cambio oficial, el peso argentino se depreció nominalmente frente al dólar estadounidense, pasando de ARS 256,70 a ARS 912 por cada dólar al cierre del periodo. De igual forma se comportó el dólar MEP, pasando de ARS 482,52 a ARS 1.348,58.
- **Superávit Fiscal:** Durante el primer semestre de 2024, Argentina logró un superávit fiscal del 0,4% del PBI como resultado del fuerte ajuste aplicado por el gobierno para ordenar las cuentas del sector público, reducir la emisión monetaria y bajar la inflación.
- **Restricciones Cambiarias:** La autoridad monetaria mantuvo las restricciones cambiarias establecidas en años anteriores durante todo el 2023 y el primer semestre del 2024, aunque el gobierno ha iniciado un proceso gradual para flexibilizarlas con el objetivo de fomentar un crecimiento sostenible. A pesar de estas restricciones, la compañía logró cumplir con todos los vencimientos financieros y contractuales.

El 10 de diciembre de 2023, asumió un nuevo gobierno en Argentina con la intención de llevar a cabo una amplia reforma legal y regulatoria.

Entre las primeras medidas adoptadas por el nuevo gobierno se encuentra un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) emitido en diciembre de 2023, que introdujo modificaciones en diversas leyes. Aunque el DNU fue rechazado por la Cámara de Senadores del Congreso de la Nación, algunas de sus disposiciones permanecieron vigentes debido a acciones judiciales que suspendieron ciertas modificaciones. Posteriormente, en junio de 2024, se sancionó la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos. Esta ley declara la emergencia pública en materia administrativa, económica, financiera y energética por un año, y delega en el Poder Ejecutivo nacional facultades para reorganizar la administración pública, reducir el déficit y mejorar la transparencia en la gestión estatal. La ley también establece reformas en el mercado laboral, el código aduanero y el estatus de las empresas públicas. Aunque algunas disposiciones enfrentaron resistencia y desafíos judiciales, la ley ha sido considerada un paso fundamental para la reestructuración económica del país.

Las reformas propuestas por el nuevo gobierno, incluyendo la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, están en proceso de implementación y discusión legislativa. Aunque algunas disposiciones han sido aprobadas, muchas de las reformas aún enfrentan resistencia y desafíos judiciales. La evolución de estas reformas y las nuevas medidas que podrían anunciarse siguen siendo inciertas en este momento.

La Dirección del Grupo 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 consolidados del Grupo deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

37. Hechos posteriores

Obligaciones Negociables Clase XLVI - CRESUD

El 18 de julio de 2024, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total equivalente a USD 28,6 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XLVI denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, por un monto de USD 28,6 millones a una tasa fija del 1,5%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 18 de julio de 2027. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Programa de Recompra de Acciones - IRSA

Con fecha 11 de julio de 2024, el Directorio de IRSA aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley Nº 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 15.000 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 11 por GDS y ARS 1.550 por acción. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

Compra inmueble lindero a centro comercial Alto Avellaneda - IRSA

Con fecha 1 de agosto de 2024, IRSA adquirió un inmueble lindero a su centro comercial Alto Avellaneda, ubicado en Gral. Güemes 861, Partido de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires.

La propiedad cuenta con una superficie total de 86.861 metros cuadrados y una superficie construida de 32.660 metros cuadrados, con potencial de expansión a futuro.

El precio de compra se fijó en USD 12,2 millones, de los cuales ya se abonaron USD 9,2 millones y el saldo de USD 3 millones será cancelado junto con la escritura traslativa de dominio, que se encuentra pendiente.

La transacción contempla la cesión a IRSA de los contratos de alquiler vigentes hasta su término original y la firma de un nuevo contrato de alquiler con el supermercado por 3 años.

Adquisición de Agrícola Nova Horizonte - Brasilagro

Con fecha 20 de mayo de 2024, BrasilAgro adquirió la compañía "Agrícola Nova Horizonte S.A.", empresa agrícola enfocada a la producción de granos, con 4.767 hectáreas arrendadas a 16 años, a un precio promedio de 13 sacos por hectárea. Esta adquisición está en línea con la estrategia del Grupo de ampliar su presencia en el sector, aumentar la cuota de mercado y optimizar las operaciones agrícolas.

El 6 de agosto de 2024, luego del cumplimiento de las condiciones precedentes, se firmó el acuerdo de cierre y BrasilAgro asumió el control de las operaciones. A partir de esa fecha se consolidarán los activos y pasivos de la sociedad adquirida.

El valor total de la transacción aún no ha sido definido, ya que el precio de adquisición está sujeto a ajustes futuros relacionados con variaciones en los activos y pasivos del capital de trabajo hasta la fecha de cierre. Hasta que se defina el precio de adquisición y se determinen los valores razonables de los activos y pasivos, no se pueden revelar los montos involucrados en la transacción.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Pago cuotas por compra acciones - Zetol

Con fecha 12 de julio de 2024, se concluyó el pago de las cuotas de la compra de acciones de Zetol, correspondientes a las Torres 3 y 4, por un valor de USD 8,9 millones, con unidades, cocheras y créditos a favor de VAM y Zetol de las Torres 1 y 2.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, 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.

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Activo no corriente	2.766.711	3.174.406	3.333.844	3.535.581	8.994.058
Activo corriente	706.400	798.558	904.972	919.138	4.557.495
Total Activo	3.473.111	3.972.964	4.238.816	4.454.719	13.551.553
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	696.243	772.883	659.198	426.141	496.360
Interés no controlante	867.667	1.010.945	997.063	964.669	1.913.419
Total patrimonio neto	1.563.910	1.783.828	1.656.261	1.390.810	2.409.779
Pasivo no corriente	1.251.596	1.448.046	1.400.537	2.138.915	7.731.681
Pasivo corriente	657.605	741.090	1.182.018	924.994	3.410.093
Total Pasivo	1.909.201	2.189.136	2.582.555	3.063.909	11.141.774
Total pasivo y patrimonio neto	3.473.111	3.972.964	4.238.816	4.454.719	13.551.553

3. Estructura de resultados consolidada resumida comparada con los dos ejercicios inmediatos anteriores.

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Resultado operativo	(122.487)	(92.287)	346.227	130.347	864.620
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	32.953	5.869	(1.562)	(58.252)	145.261
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(89.534)	(86.418)	344.665	72.095	1.009.881
Ingresos financieros	65.328	8.169	10.472	8.627	6.040
Costos financieros	(73.493)	(88.095)	(124.744)	(197.271)	(201.201)
Otros resultados financieros	186.101	128.559	286.824	262.645	(206.337)
RECPAM	(39.757)	41.526	3.202	7.513	(2.154)
Resultados financieros, netos	138.179	90.159	175.754	81.514	(403.652)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	48.645	3.741	520.419	153.609	606.229
Impuesto a las ganancias	56.084	275.968	(15.833)	(366.967)	(156.931)
Resultado del ejercicio de las operaciones continuadas	104.729	279.709	504.586	(213.358)	449.298
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-	(108.450)	(54.711)
Resultado del ejercicio	104.729	279.709	504.586	(321.808)	394.587
Otros resultados integrales del ejercicio	(76.965)	33.600	(168.722)	(149.385)	225.225
Resultado integral del ejercicio	27.764	313.309	335.864	(471.193)	619.812
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	58.291	170.630	229.634	(208.989)	47.768
Interés no controlante	(30.527)	142.679	106.230	(262.204)	572.044

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

4. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparada con los dos ejercicios inmediatos anteriores.

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	68.610	133.654	174.664	116.720	704.944
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	92.572	55.417	103.270	960.560	892.749
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(208.529)	(337.137)	(296.477)	(704.569)	(1.530.219)
(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(47.347)	(148.066)	(18.543)	372.711	67.474

5. Datos estadísticos comparados con los dos ejercicios inmediatos anteriores.

Ver adjunto.

6. Índices comparados con los dos ejercicios inmediatos anteriores.

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Liquidez					
Activo corriente	<u>706.400</u>	<u>798.558</u>	<u>904.972</u>	<u>919.138</u>	<u>4.557.495</u>
Pasivo corriente	<u>657.605</u>	<u>741.090</u>	<u>1.182.018</u>	<u>924.994</u>	<u>3.410.093</u>
Endeudamiento					
Pasivo total	<u>1.909.201</u>	<u>2.189.136</u>	<u>2.582.555</u>	<u>3.063.909</u>	<u>11.141.774</u>
Patrimonio neto total	<u>1.563.910</u>	<u>1.783.828</u>	<u>1.656.261</u>	<u>1.390.810</u>	<u>2.409.779</u>
Solvencia					
Patrimonio neto total	<u>1.563.910</u>	<u>1.783.828</u>	<u>1.656.261</u>	<u>1.390.810</u>	<u>2.409.779</u>
Pasivo total	<u>1.909.201</u>	<u>2.189.136</u>	<u>2.582.555</u>	<u>3.063.909</u>	<u>11.141.774</u>
Inmovilización del Capital					
Activo no corriente	<u>2.766.711</u>	<u>3.174.406</u>	<u>3.333.844</u>	<u>3.535.581</u>	<u>8.994.058</u>
Activo total	<u>3.473.111</u>	<u>3.972.964</u>	<u>4.238.816</u>	<u>4.454.719</u>	<u>13.551.553</u>
Rentabilidad					
Resultado del ejercicio	<u>104.729</u>	<u>279.709</u>	<u>504.586</u>	<u>(321.808)</u>	<u>394.587</u>
Patrimonio neto total promedio	<u>1.673.869</u>	<u>1.720.045</u>	<u>1.523.536</u>	<u>1.900.295</u>	<u>2.459.564</u>

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

CUIT: 30-50930070-0

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros consolidados y la memoria

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como miembros de la Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes, acerca de los estados financieros consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus subsidiarias (en adelante “el Grupo”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2024, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Asimismo, hemos revisado la memoria correspondiente al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2024, así como su resultado integral consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de contabilidad NIIF. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen 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 del Grupo, Price Waterhouse & Co. S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 4 de septiembre de 2024 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 como Comisión Fiscalizadora se describen en la sección “Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados y la memoria” del presente Informe.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de la gestión, no hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamento de la opinión (Continuación)

Asimismo, en relación con la memoria correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, 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 del Grupo y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que somos independientes del Grupo. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Información distinta de los estados financieros consolidados, de su informe de auditoría y de la memoria (“Otra información”)

El Directorio del Grupo es responsable de la otra información, que comprende la reseña informativa. Esta otra información no es parte de los estados financieros consolidados ni de la memoria, por lo que no está alcanzada en el examen que llevamos a cabo como Comisión Fiscalizadora.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados y la memoria no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre la otra información.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados y controles sobre la memoria, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la misma es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o la memoria 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 por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas de contabilidad 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 del Grupo para 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 el Grupo 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 del Grupo.

Respecto de la memoria, el Directorio es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados y la memoria

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, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe de Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs 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 y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados financieros consolidados, empleando normas de auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

También:

- a) 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 adecuados 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.
- b) 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 eficacia del control interno del Grupo.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio del Grupo
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Directorio del Grupo, 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 del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora sobre la información revelada en los estados financieros consolidados o en la memoria, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestra conclusión se basa en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) 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 logren una presentación razonable.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados y la memoria (Continuación)

Nos comunicamos con el Directorio del Grupo en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y la ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como Comisión Fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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 2024 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 junio 2024;
- 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 del Grupo 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 constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación;
y

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios (Continuación)

- f) al 30 de junio de 2024, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 452.118.192 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de septiembre de 2024.

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 “el Grupo”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2024, 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 información material sobre las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2024, así como su resultado integral consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad 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 del Grupo 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.

Cuestiones clave de la auditoría

Respuesta de auditoría

Propiedades de inversión valuadas utilizando el método de flujos de fondos descontados

Como se describe en la Nota 9 a los estados financieros consolidados, el Grupo 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 2024 es de \$ 663.080 millones, representando aproximadamente el 37% del total de las propiedades de inversión del Grupo al 30 de junio de 2024. 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 del Grupo, 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.



Cuestiones clave de la auditoría

Respuesta de auditoría

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 Normas de Contabilidad 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 del Grupo 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 el Grupo 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 del Grupo.



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 NIAs 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 NIAs, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio del Grupo.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización por el Directorio del Grupo, 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 del Grupo 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 el Grupo 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 del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Comité de Auditoría del Grupo 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 del Grupo 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 del Grupo, 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 2024 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 junio 2024;
- c) al 30 de junio de 2024 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 \$ 452.118.192, 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 2024 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 35,17% 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 34,04% 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, 4 de septiembre de 2024

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Carlos Brondo

Contador Público (UNCUYO)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078