



Memoria y Estados Financieros

Ejercicio 2024

Contenido

1. PERFIL CORPORATIVO	3
2. CARTA A LOS ACCIONISTAS	6
3. RESEÑA DEL AÑO TRANSCURRIDO.....	8
4. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO Y POSTERIORES	42
5. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA DIRECCIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y EL RESULTADO DE LAS OPERACIONES	53
6. ENDEUDAMIENTO	86
7. DIRECTORIO Y GERENCIA SENIOR.....	88
8. DIVIDENDOS	99
9. SUSTENTABILIDAD.....	100
10. INFORMACIÓN BURSÁTIL	106
11. PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO	1077
ANEXO I: INFORME DE CUMPLIMIENTO DE CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO	109

1. Perfil corporativo

Somos una compañía argentina, líder en el negocio agropecuario desde hace más de 80 años. Producimos bienes de alta calidad, agregando valor a la cadena productiva del agro argentino, con presencia creciente en la región a través de inversiones en Brasil, Paraguay y Bolivia.

Nuestro origen se remonta al año 1936, cuando se crea CRESUD con el fin de administrar los bienes inmobiliarios de la empresa belga Credit Foncier dedicada a préstamos rurales y urbanos en Argentina. Una vez disuelta la compañía que dio origen a CRESUD, entre la década de los 60 y 70 dimos un giro a nuestras actividades para dedicarnos exclusivamente a la actividad agrícola.

En 2005 fundamos BrasilAgro con el fin de replicar nuestro modelo de negocios en Brasil y somos en la actualidad accionistas relevantes. Las acciones de BrasilAgro cotizan en el Novo Mercado del BOVESPA desde mayo de 2006 con el símbolo AGRO3 y nivel II en el NYSE bajo el ticker LND desde noviembre 2012. Al 30 de junio de 2024 detentábamos una participación del 35,22% sobre el capital accionario de dicha compañía, neto de acciones en cartera. En 2008 y 2009 CRESUD continuó con su proceso de expansión regional adquiriendo campos en Bolivia y Paraguay, diversificando su portafolio y replicando su modelo de negocio en dichos países.

Actualmente, somos una de las compañías agropecuarias líderes en la región y la única empresa agropecuaria que cotiza tanto en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (BYMA:CRES) como en el NASDAQ de EE.UU (NASDAQ:CRESY) con total transparencia y responsabilidad.

Nuestro sector es uno de los principales motores del desarrollo productivo, económico y social del país. Hemos avanzado en materia de producción, tecnología y competitividad en el sector agrícola, pero aún tenemos mucho por hacer para preservar nuestros recursos naturales, mientras alimentamos a una población creciente.

Producimos granos de oleaginosas y cereales, caña de azúcar y carnes para el mundo buscando la máxima eficiencia en el manejo de los recursos naturales y optimizando nuestros activos. Uno de nuestros mayores capitales es nuestra gente, con décadas de experiencia en nuestra compañía, amplio conocimiento del agronegocio y la realidad local y regional.

Adicionalmente, participamos en el negocio inmobiliario de Argentina a través de nuestra subsidiaria IRSA (BYMA:IRSA, NYSE:IRS), una de las compañías de real estate líderes de Argentina, dedicada a la operación de centros comerciales, oficinas y hoteles de lujo en el país, así como inversiones selectivas fuera de la Argentina.

Negocio Agropecuario

Estrategia de la Compañía

Producimos granos de oleaginosas y cereales, caña de azúcar y carnes desde Latinoamérica para el mundo, buscando la máxima eficiencia en el manejo de los recursos naturales y optimizando nuestros activos. A través de la implementación de las mejores prácticas productivas, que nos permiten aplicar todo nuestro conocimiento, potenciamos el valor de la tierra.

Promovemos mejoras en la productividad manteniéndonos a la vanguardia incorporando nuevas tecnologías, técnicas de siembra directa, maquinaria y energías renovables.

Somos expertos en Real Estate, hacemos análisis de mercado, midiendo riesgos y oportunidades, anticipándonos a las tendencias. Contamos con un excelente equipo de profesionales, con amplio conocimiento territorial, para analizar la productividad de la tierra, la factibilidad del negocio y tomar decisiones en el momento justo rotando el portafolio de tierras regularmente.

Memoria Ejercicio 2024

Brindamos los mejores servicios para la comunidad del agro a través de nuestras subsidiarias. Potenciamos los negocios de nuestros clientes mediante los servicios de consultoría, comercialización y acopio que ofrece FyO. Somos pioneros en la creación del primer mercado online de agro, Agrofy, que ya está operando en Argentina, Brasil y Uruguay con planes de expansión regional.

1) Principales Mercados

a) Granos

Vendemos nuestra producción de granos principalmente en el mercado interno. Los precios de nuestros granos se basan en los precios de mercado cotizados en las bolsas de cereales argentinas, tales como la Bolsa de Cereales de Buenos Aires y la Bolsa de Cereales de cada país, que toman como referencia los precios de los mercados internacionales de cereales. La mayor parte de esta producción se vende a exportadores que ofrecen y despachan esta producción al mercado internacional. Los precios se cotizan con referencia al mes de entrega y el puerto en que debe entregarse el producto. Las condiciones distintas del precio, tales como los términos de almacenamiento y despacho, se negocian entre el comprador final y nosotros.

b) Hacienda

Nuestra producción ganadera se vende en el mercado local. Los principales compradores son los frigoríficos y supermercados. El precio de mercado del ganado en Argentina se fija básicamente por la oferta y demanda local. Existe el Mercado Agroganadero (en las afueras de la provincia de Buenos Aires), el cual es referente en la formación de precio para el resto del mercado nacional. Allí se subastan diariamente animales en pie.

Los precios del Mercado Agroganadero se pactan por kilogramo vivo de ganado y son determinados, principalmente por la oferta y la demanda local. Los precios tienden a ser más bajos que en los países industrializados. Algunos supermercados y frigoríficos fijan sus precios por kilogramo de carne en gancho; en estos casos, el precio final resulta afectado por los rendimientos de procesamiento.

2) Clientes

Para el ejercicio económico 2024 nuestras ventas del Negocio Agropecuario (sin incluir venta de establecimientos) fueron efectuadas a aproximadamente 30 clientes. Las ventas a nuestros diez mayores clientes representaron aproximadamente entre el 55% y el 60% de nuestras ventas netas. Algunos de estos clientes, fueron Cargill, FASA, Bunge Alimentos, ACA, Glencore, Quilmes, COFCO, Grobocopatel, Molinos Río de la Plata, Boormalt y Viterra. Firmamos cartas de intención, no vinculantes, con algunos de nuestros principales clientes, que nos permiten estimar el volumen de demanda de ciertos productos y planificar la producción en forma acorde. En general, se realizan contratos de corto plazo con una vigencia inferior a un año.

3) Canales de comercialización y métodos de venta

a) Granos

Normalmente, utilizamos agentes de cereales y otros intermediarios para celebrar operaciones en las bolsas. Vendemos una parte de nuestra producción en forma anticipada mediante contratos a futuro y opciones de compra y venta para obtener cobertura contra una caída de los precios. Aproximadamente el 89% de nuestros contratos a futuro y opciones se celebran en el Mercado a Término de Buenos Aires y el 11% en la Chicago Board of Trade como cobertura.

Memoria Ejercicio 2024

b) Hacienda

Los canales de comercialización son variados. Vendemos en forma directa a los distintos frigoríficos del país además de ferias y remates. Entre nuestros clientes se encuentran Frigorífico Swift, Arre Beef S.A., Colombo y Magliano, Frimsa S.A. y Frigorífico General Pico S.A., a precios de categorías de exportación y locales.

Usualmente nos hacemos cargo del flete hasta el mercado y ocasionalmente se paga comisión por las operaciones.

4) *Insumos*

El costo directo corriente de nuestra producción de granos varía en relación con cada cultivo y normalmente incluye los siguientes costos: de labranza, semillas e insumos agropecuarios. Compramos a granel y almacenamos semillas e insumos agropecuarios para beneficiarnos con los descuentos ofrecidos fuera de temporada.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Fundada en 1943, IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima ("IRSA" o la "Compañía" indistintamente) es la mayor empresa argentina inversora en bienes raíces y la única empresa inmobiliaria argentina que cotiza sus acciones en Bolsas y Mercados Argentinos ("BYMA") y en la Bolsa de Comercio de Nueva York ("NYSE").

La Compañía está directa e indirectamente involucrada mediante subsidiarias y *joint ventures* en diversas actividades conexas de bienes inmuebles en Argentina, incluyendo:

- i. la adquisición, desarrollo y explotación de centros comerciales;
- ii. la adquisición y desarrollo de edificios de oficinas y otras propiedades que no constituyen centros comerciales, principalmente con fines de locación;
- iii. el desarrollo y venta de propiedades residenciales;
- iv. la adquisición y explotación de hoteles de lujo;
- v. la adquisición de reservas de tierras sin desarrollar para su futuro desarrollo o venta; e
- vi. inversiones selectivas fuera de la Argentina.

2. Carta a los accionistas

Señores accionistas,

Finalizamos una nueva campaña marcada por la presión a la baja en los precios internacionales de commodities y desafíos productivos en la región. En Argentina, aunque los rendimientos y la producción a nivel nacional mejoraron en comparación con la severa sequía de 2023, la falta de lluvias en el norte afectó nuestra producción, mientras que el sur compensó con una buena cosecha. En Brasil, las principales zonas productivas de Brasilagro experimentaron menores rendimientos debido a la escasez de precipitaciones. A pesar de este contexto, el mercado de real estate se mantuvo dinámico, concretando una importante venta en Brasil y dos fracciones en Argentina, donde venimos observando un creciente interés de potenciales compradores por nuestros campos.

El EBITDA ajustado de la compañía alcanzó los ARS 256.396 millones en el ejercicio 2024, ARS 80.066 millones provenientes del negocio agropecuario y ARS 176.330 millones provenientes del negocio de propiedades urbanas e inversiones, aumentando un 23,5% con relación al ejercicio 2023. El resultado neto del ejercicio 2024 arrojó una ganancia de ARS 104.729 millones, comparado con una ganancia de ARS 279.709 en el ejercicio pasado.

Sembramos 277.000 hectáreas en la región, en línea a la campaña pasada, incluyendo los campos propios alquilados a terceros, y alcanzamos una producción de aproximadamente 707.000 toneladas de granos, un 7% por debajo de la campaña pasada, con rendimientos promedio de Tn/ha 2,7 en soja y Tn/ha 5,1 en maíz, precios que cayeron entre un 25% y 30% y costos que aún siguen altos con relación al precio de los commodities, afectando los márgenes agrícolas.

La gestión ganadera, focalizada en campos propios en el Noroeste de Argentina y Brasil, cerró el ejercicio con elevados niveles de producción de carne y muy buenos resultados debido a una mejora significativa de los precios en Argentina, sumado a las buenas condiciones climáticas de la campaña.

En materia de real estate, vendimos durante el ejercicio una fracción de 4.262 hectáreas de reserva con potencial productivo del establecimiento "Los Pozos", ubicado en la Provincia de Salta, por USD 2,3 millones (USD 540 por hectárea) y una fracción de 500 hectáreas de actividad agrícola del establecimiento "El Tigre", ubicado en el departamento de Trenel, provincia de La Pampa, por USD 3,75 millones (USD 7.500 por hectárea). Esta última venta refleja la estrategia de la compañía de rotar frecuentemente su portafolio vendiendo campos de alta productividad y adquiriendo otros con potencial de apreciación. En este sentido, la Compañía adquirió al cierre de la campaña pasada el campo cercano "Los Sauces", de 1.250 hectáreas, ubicado en el departamento de Conhello, provincia de La Pampa, por USD 4,5 millones (USD 3.600 por hectárea). Por último, 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, por USD 69 millones, sujeto a variaciones en el precio de la saca de soja, generando una ganancia USD 43 millones.

Nuestra inversión en servicios agropecuarios comerciales, a través de Futuros y Opciones.com (FyO) sigue dando buenos resultados y se consolida como la compañía líder en su rubro, en pleno proceso de expansión regional. Proyecta comercializar 6,8 millones de toneladas de granos este año y continúa focalizando su estrategia en la transformación digital de la compañía, la comercialización en diferentes países como Brasil, Paraguay, Chile y Bolivia y la incorporación de insumos biológicos y orgánicos en la paleta de fertilizantes comercializados por su subsidiaria Amauta.

El negocio de propiedades urbanas e inversiones, que poseemos a través de IRSA, concluyó el ejercicio con buenos resultados en sus segmentos de renta, a pesar de un segundo semestre con caída en las ventas reales de locatarios en shoppings. El contexto económico es desafiante de cara al próximo ejercicio pero esperamos que el consumo comience a reactivarse junto con la actividad económica y la compañía lance los proyectos inmobiliarios que tiene en cartera. Confiamos en nuestra inversión del 55,4% en IRSA y esperamos mantenga la solidez de sus negocios generando buenos resultados y distribuyendo dividendos.

Memoria Ejercicio 2024

En materia financiera, durante el ejercicio y con posterioridad emitimos obligaciones negociables en el mercado local por la suma de USD 103 millones, distribuimos dividendos en dos oportunidades con rendimientos del 8,3% y 4,5% respectivamente, así como acciones en cartera representativas de aproximadamente el 1% del capital. Adicionalmente, concluimos el programa de recompra de acciones propias lanzado en el ejercicio anterior a través del cual se adquirió un 2,27% del capital social.

Nuestra visión de alimentar al mundo acompañando las nuevas tendencias y los cambios en los hábitos de consumo nos impulsa a continuar diversificando nuestra producción, combinando el negocio de commodities tradicional con especialidades, productos más avanzados en la cadena de valor. Seguiremos innovando en el desarrollo de nuevas tecnologías poniendo foco en la sostenibilidad a través del relacionamiento con nuestras comunidades, como también el cuidado y seguridad de las personas y del medio ambiente.

Durante este año, avanzamos en los compromisos asumidos en materia ambiental, social y de gobernanza, trabajando internamente en nuestros equipos de trabajo y externamente a través de nuestra cadena de valor. En materia ambiental, avanzamos en superficie productiva bajo prácticas conservacionistas, como agricultura de precisión, por ambientes y cultivos de cobertura y certificamos más hectáreas y toneladas de producción de soja y maíz bajo norma RTRS (Round Table on Responsible Soy Association) y otros estándares internacionales. En materia social, avanzamos en múltiples iniciativas, donaciones y voluntariados, con foco en educación de calidad, trabajando con más de 25 instituciones educativas en todo el país y potenciamos nuestro programa "Tranqueras Abiertas" mediante jornadas técnicas y prácticas para conocer el trabajo diario en el campo. Incrementamos la asistencia alimentaria sumando comedores comunitarios y nos asociamos con ONG's para realizar actividades vinculadas a temáticas de género y discapacidad en las provincias de Chaco, San Luis y Salta. La inversión social de la compañía, en forma directa y a través de Fundación IRSA, alcanzó la suma de ARS 498,6 millones en el año.

Las perspectivas para la campaña 2025 son positivas, esperándose buenas condiciones climáticas en general. En Argentina se fueron disipando las probabilidades de una "niña" severa y esperamos rendimientos promedio. Apuntamos a crecer en superficie sembrada tanto en campos propios como en alquilados y también en nuestro negocio ganadero, esperando que continúe el dinamismo del mercado de real estate para concretar ventas de campos que hayan alcanzado su nivel máximo de apreciación. Por su parte, confiamos en que nuestras subsidiarias de servicios agropecuarios (FyO) y de real estate urbano (IRSA) podrán mantener la fortaleza de sus negocios y generar buenos resultados.

Con un futuro que presenta desafíos y oportunidades, creemos que el compromiso de nuestros empleados, la fortaleza de nuestro management y la confianza de nuestros accionistas van a ser fundamentales para poder seguir creciendo y ejecutando con éxito nuestra estrategia.

¡A todos ustedes, muchas gracias!

Eduardo S. Elsztain
Presidente

3. Reseña del año transcurrido

Contexto económico en el que opera el Grupo

La Sociedad 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 de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Negocio agropecuario

Portafolio

Durante el ejercicio explotamos una superficie aproximada de 613.192 hectáreas distribuida en 27 campos propios ubicados en Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay, de las cuales aproximadamente 109.773 hectáreas se destinaron para la producción de granos, aproximadamente 67.313 hectáreas a la explotación ganadera, 85.000 hectáreas a la explotación de ganado lanar y aproximadamente 19.893 hectáreas se arriendan a terceras partes para la producción de granos y carne. Las 331.214 hectáreas restantes de reservas de tierras corresponden principalmente a montes naturales. Además, tenemos el derecho de concesión sobre aproximadamente 132.000 hectáreas de tierra por un período de 35 años, con opción de prórroga por otros 29 años. De este total hemos destinado 22.087 hectáreas a la producción agrícola y 2.696 hectáreas a la producción ganadera, 1.487 arrendadas a terceros y las restantes 105.730 corresponden a monte natural. Asimismo, durante el año fiscal finalizado el 30 de junio de 2024, arrendamos 100.612 hectáreas a terceros para la producción agrícola y 11.596 hectáreas para la producción ganadera.

El siguiente cuadro presenta, a las fechas que se indican, la extensión de campo utilizada para cada actividad productiva (incluido el total de campos propios, arrendados y en concesión):

	2024 ⁽¹⁾	2023 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	2021 ⁽¹⁾	2020 ⁽¹⁾
Granos ⁽²⁾	232.472	223.178	220.663	224.185	229.070
Hacienda vacuna ⁽³⁾	81.605	82.431	78.537	80.835	87.788
Hacienda lanar	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Reservas de Tierra	445.145	464.858	457.711	466.421	463.372
Campos propios arrendados a terceros	21.380	28.064	25.103	25.908	23.655
Total	865.602	883.531	867.014	882.349	888.885

(1) Incluye Brasil, Paraguay, Agro-Uranga S.A al 34,86% y 132.000 has en Concesión.

(2) Incluye trigo, maíz, girasol, soja, sorgo y otros.

(3) Cría y engorde.

Memoria Ejercicio 2024

A continuación, mostramos la estructura patrimonial, los resultados, el flujo de efectivo y los indicadores del grupo durante los últimos cinco años fiscales.

Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

En ARS millones	Jun-24	Jun-23	Jun-22	Jun-21	Jun-20
Activo corriente	706.400	798.558	904.972	919.138	4.557.495
Activo no corriente	2.766.711	3.174.406	3.333.844	3.535.581	8.994.058
Total del activo	3.473.111	3.972.964	4.238.816	4.454.719	13.551.553
Pasivo corriente	657.605	741.090	1.182.018	924.994	3.410.093
Pasivo no corriente	1.251.596	1.448.046	1.400.537	2.138.915	7.731.681
Total del pasivo	1.909.201	2.189.136	2.582.555	3.063.909	11.141.774
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	696.243	772.883	659.198	426.141	496.360
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	867.667	1.010.945	997.063	964.669	1.913.419
Patrimonio neto	1.563.910	1.783.828	1.656.261	1.390.810	2.409.779
Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más patrimonio neto	3.473.111	3.972.964	4.238.816	4.454.719	13.551.553

Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

En ARS millones	Jun-24	Jun-23	Jun-22	Jun-21	Jun-20
Resultado bruto	291.553	264.792	340.098	294.939	280.323
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
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 operaciones continuadas	104.729	279.709	504.586	-213.358	449.298
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-	-108.450	-54.711
Resultado del ejercicio	104.729	279.709	504.586	-321.808	394.587
Accionistas de la sociedad controlante	84.576	156.874	297.052	-165.082	77.516
Interés no controlante	20.153	122.835	207.534	-156.726	317.071

Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

En ARS millones	Jun-24	Jun-23	Jun-22	Jun-21	Jun-20
Fondos generados por las actividades operativas	68.610	133.654	174.664	116.720	704.944
Fondos generados por las actividades de inversión	92.572	55.417	103.270	960.560	892.749
Fondos utilizados en las actividades de financiación	-208.529	-337.137	-296.477	-704.569	-1.530.219
Total de fondos (utilizados) / generados durante el ejercicio	-47.347	-148.066	-18.543	372.711	67.474

Indicadores

	Jun-24	Jun-23	Jun-22	Jun-21	Jun-20
Liquidez ⁽¹⁾	1,074	1,078	0,766	0,994	1,336
Solvencia ⁽²⁾	0,819	0,815	0,641	0,454	0,216
Inmovilización del capital ⁽³⁾	0,797	0,799	0,787	0,794	0,664
Rentabilidad ⁽⁴⁾	2,742	2,832	3,918	7,190	22,447

(1) Activo corriente/ Pasivo corriente

(2) Patrimonio Neto Total /Pasivo Total

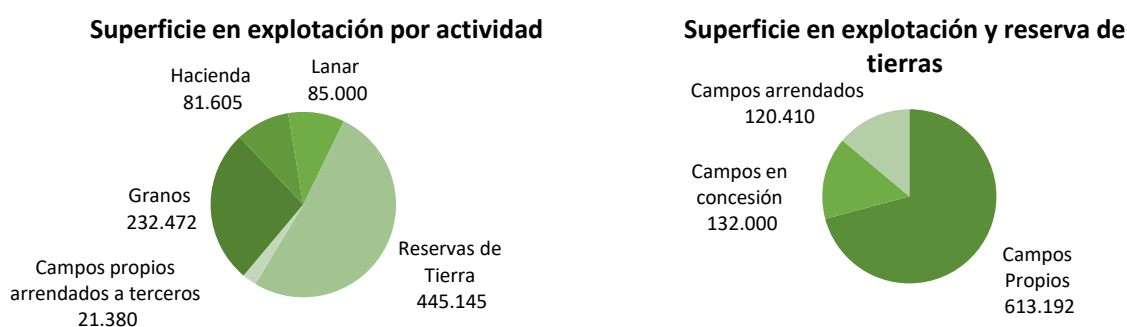
(3) Activo no corriente/ total del Activo

(4) Resultado neto del ejercicio (no incluye Otros Resultados Integrales) / Patrimonio Neto Total promedio

Operaciones y principales actividades

Durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024, desarrollamos operaciones en 27 campos propios y/o de nuestras subsidiarias y/o afiliadas y 93 campos arrendados. Algunos de los campos que poseemos están destinados a más de una actividad productiva al mismo tiempo.

Los siguientes gráficos presentan, para el ejercicio 2024, la superficie en explotación para cada una de las actividades, así como la superficie en explotación y hectáreas como reservas de tierras.



1) Venta y Transformación de tierras

Adquisición de campos

Buscamos incrementar nuestro portafolio de campos, mediante la adquisición de grandes superficies de tierras con alto potencial de apreciación. También nos proponemos incrementar la productividad de la tierra aplicando tecnología de última generación para mejorar los rendimientos agrícolas.

Varios intermediarios importantes con los que trabajamos en forma regular en general nos ofrecen campos que están disponibles para la venta. La decisión de comprar campos se basa en la evaluación de una gran cantidad de factores. Además de la ubicación del campo, normalmente realizamos un análisis del suelo y del agua, incluida la calidad del suelo y su adaptación para el uso previsto (ya sea para la producción agrícola, ganadera o lechera), una clasificación de los diversos sectores de la parcela, los usos anteriores del campo, una descripción de las mejoras realizadas en ella, las servidumbres, derechos de paso u otras variantes de dominio aplicables, fotografías satelitales del campo (que son útiles para relevar características de drenaje del suelo durante distintos ciclos de precipitaciones) y datos comparativos detallados en relación con los campos vecinos (en general en un radio de 50 kilómetros). En función de los factores precedentes, evaluamos el campo en términos del precio de venta comparado con la potencial productividad de la tierra y el potencial de valorización del capital. Consideramos que la competencia por la adquisición de campos se limita en general a pequeños productores para la compra de parcelas más pequeñas, y que existe menor competencia para la compra de parcelas más grandes.

La siguiente tabla presenta, para los ejercicios indicados y en términos reales, cierta información relativa a los campos adquiridos durante los últimos 12 ejercicios económicos finalizados el 30 de junio:

Año	Cantidad de campos adquiridos	Valor de adquisición (ARS MM)
2012 a 2016	-	-
2017	1	31.234
2018 a 2019	-	-
2020	1	6.234
2021 a 2022	-	-
2023	2	55.726
2024	-	-

Memoria Ejercicio 2024

Venta de campos

En forma periódica vendemos propiedades que han alcanzado una valuación considerable para reinvertir en nuevos campos con mayor potencial de revalorización. Contemplamos la posibilidad de vender campos en función de una cantidad de factores, incluido el rendimiento futuro previsto del campo para su explotación agropecuaria, el potencial de apreciación del campo, la disponibilidad de otras oportunidades de inversión y factores cíclicos que afectan los valores globales de los campos.

El 5 de octubre del 2023, la Compañía vendió una fracción de 4.262 hectáreas de reserva con potencial productivo del establecimiento “Los Pozos”, ubicado en la Provincia de Salta, Argentina, quedando un remanente de aproximadamente 235.300 hectáreas de dicho establecimiento en manos de la sociedad. El monto total de la operación fue fijado en USD 2,3 millones, de los cuales se han cobrado a la fecha USD 0,9 millones. El saldo remanente de USD 1,4 millones, garantizado con una hipoteca sobre el inmueble, se cobrará en 2 cuotas, la primera de USD 0,27 millones en septiembre de 2024 y el remanente de USD 1,13 millones en septiembre de 2025. La fracción de campo estaba valuada contablemente en ARS 119,2 millones y la ganancia de la operación, que será reconocida en los estados contables de la sociedad del segundo trimestre del período fiscal 2024, asciende a la suma aproximada de ARS 722,9 millones.

El 14 de diciembre de 2023, la Sociedad ha vendido y transferido 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 monto total de la operación fue fijado en USD 3,75 millones (USD 7.500 por hectárea), de los cuales se han cobrado a la fecha USD 2.812.500. El saldo remanente de USD 937.500, garantizado con una hipoteca, se cobrará de la siguiente manera: USD 468.750 el 13 de diciembre de 2024 y USD 468.750 el 12 de diciembre de 2025. La ganancia contable de la operación asciende a la suma aproximada de ARS 2.629 millones. Luego de esta operación, queda en manos de la Sociedad un remanente de aproximadamente 7.860 hectáreas de dicho establecimiento.

Finalmente, 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 24.885 hectáreas de este campo. El monto total de la operación fue fijado en BRL 364,5 millones, sujeto a variaciones en el precio de la saca de soja, y el campo estaba valuado en los libros en BRL 34,0 millones. La tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue de aproximadamente 7,8%. El resultado de la venta fue registrado en el cuarto trimestre del ejercicio.

La siguiente tabla presenta, para los ejercicios indicados y en términos reales, cierta información relativa a las ventas de campos durante cada uno de los últimos 12 ejercicios económicos finalizados el 30 de junio:

Año	Cantidad de Fracciones y/o campos vendidos	Venta (ARS MM)	Valor Libros (ARS MM)	Ganancia (ARS MM) ⁽¹⁾
2012	3 (1 campo y 2 fracciones)	18.542	8.634	9.908
2013	4 (1 campo y 3 fracciones)	45.910	25.262	20.648
2014	2 (1 campo y 1 fracción)	16.051	6.175	9.876
2015	6 (3 campos y 3 fracciones)	77.652	23.348	54.304
2016	-	4.561 ⁽²⁾	0	-
2017	6 (3 campos y 3 fracciones)	27.256	11.630	15.626
2018	3 (1 campo y 2 fracciones)	44.741	6.576	38.165
2019	3 fracciones	40.223	6.728	33.496
2020	4 fracciones	11.427	6.063	5.364
2021	2 fracciones	26.359	7.641	18.718
2022	2 fracciones ⁽³⁾	64.596	19.911	44.685
2023	4 (1 campo y 3 fracciones) ⁽³⁾	72.757	16.931	55.826
2024 ⁽⁴⁾	3 fracciones	86.527	7.750	78.777

(1) Incluye la diferencia entre el producido bruto de las ventas (neto de todos los impuestos y comisiones) y el valor de libros de los activos vendidos.

(2) Incluye una venta de campo y dos fracciones. La venta de “La Adela” a nuestra subsidiaria IRSA, al ser una operación entre partes relacionadas, bajo IFRS no refleja resultado y no está incluido dentro de la ganancia por venta de campos de ARS 1.227,7 millones.

(3) El resultado por la venta de los campos considerados Propiedad, Planta y Equipo en Brasil no incluye el resultado por valor razonable reconocido en ejercicios anteriores.

(4) El monto incluye el reconocimiento residual de ventas ya realizadas de BrasilAgro (Jatobá III, IV, V, VI y VII).

Memoria Ejercicio 2024

Potencial productivo de Tierras

Creemos que existe un importante potencial productivo en nuestras tierras agrícolas y, a través de la implementación de las mejores prácticas productivas, que nos permiten aplicar todo nuestro conocimiento, potenciamos el valor de la tierra e incrementamos su productividad.

Al 30 de junio de 2024 poseíamos reservas de tierras en la región por más de 331.214 hectáreas propias las cuales se adquirieron a precios muy convenientes. Además, contamos con 105.730 hectáreas en concesión como reserva.

Durante esta campaña hemos incorporado a nuestro portafolio 4.916 hectáreas productivas en la región: 1.300 hectáreas en Argentina y 3.616 hectáreas en Brasil a través de BrasilAgro.

Superficie incorporada como productiva (ha)	2024	2023
Argentina	1.300	1.452
Brasil	3.616	2.826
Paraguay	-	2.784
Total	4.916	7.062

Resultados

A continuación, mostramos los resultados del segmento durante este año fiscal en comparación con el año anterior:

En ARS millones	PF 2024	PF 2023	Variación
Ingresos	-	-	-
Costos	-228	-275	-17,1%
Pérdida bruta	-228	-275	-17,1%
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	-7.454	-8.804	-15,3%
Resultado por venta de campos	52.612	55.825	-5,8%
Gastos generales y de administración	-63	-52	21,2%
Gastos de comercialización	-1.189	-48	2.377,1%
Otros resultados operativos, netos	13.736	-9.385	-
Ganancia operativa	57.414	37.261	54,1%
Ganancia del segmento	57.414	37.261	54,1%

2) Producción Agropecuaria

Producción

El siguiente cuadro presenta, para los ejercicios indicados, nuestro volumen de producción medido en toneladas:

Volumen de Producción ⁽¹⁾	PF2024	PF2023	PF2022	PF2021	PF2020
Maíz	348.302	291.236	401.104	342.726	433.910
Soja	329.890	302.430	327.176	339.954	359.055
Trigo	28.800	21.419	35.398	36.594	43.862
Sorgo	11.965	8.978	15.469	26.704	5.895
Girasol	971	9.617	3.493	4.846	2.573
Algodón	18.038	12.343	7.157	8.781	3.519
Otros	25.952	6.890	15.068	16.628	8.676
Total de Granos (ton)	763.918	652.913	804.865	776.233	857.490
Caña de Azúcar (ton)	1.488.530	1.640.394	2.187.134	2.364.535	2.360.965
Hacienda Carne (ton)	9.982	9.743	8.746	9.956	11.783

(1) Incluye BrasilAgro. No incluye Agro-Uranga S.A

Granos y Caña de Azúcar

Memoria Ejercicio 2024

Nuestra producción agrícola consiste fundamentalmente en el cultivo de granos y oleaginosas y caña de azúcar. Entre nuestros principales cultivos se encuentran: soja, trigo, maíz y girasol. Otros cultivos, como el sorgo y el maní, se siembran en forma ocasional y representan un pequeño porcentaje del total de campo sembrado.

A continuación, se muestra el origen geográfico de nuestra producción agrícola durante las últimas cuatro campañas

PF2024					
en toneladas	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	Totales
Maíz	233.024	111.200	2.377	1.701	348.302
Soja	118.197	203.334	-	8.359	329.890
Trigo	28.800	-	-	-	28.800
Sorgo	9.242	2.578	-	145	11.965
Girasol	971	-	-	-	971
Algodón	1.002	14.737	2.299	-	18.038
Otros	10.612	15.263	77	-	25.952
Totales Granos y Otros	401.848	347.112	4.753	10.205	763.918

Caña de Azúcar	-	1.329.888	-	158.642	1.488.530
-----------------------	----------	------------------	----------	----------------	------------------

PF2023					
en toneladas	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	Totales
Maíz	159.246	117.642	819	13.528	291.235
Soja	92.423	183.453	16.119	10.435	302.430
Trigo	21.419	8.588	-	3.755	33.762
Sorgo	4.899	-	-	-	4.899
Girasol	8.710	4.091	-	-12	12.789
Algodón	-	752	155	-	907
Otros	6.890	-	-	-	6.890
Totales Granos y Otros	293.587	314.526	17.093	27.706	652.912

Caña de Azúcar	-	1.523.387	117.007	-	1.640.394
-----------------------	----------	------------------	----------------	----------	------------------

PF2022					
en toneladas	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	Totales
Maíz	259.059	131.155	3.877	7.013	401.104
Soja	129.276	180.509	17.391	-	327.176
Trigo	34.938	-	460	-	35.398
Sorgo	26.232	292	180	-	26.704
Girasol	3.493	-	-	-	3.493
Algodón	-	7.157	-	-	7.157
Otros	7.178	7.549	5	336	15.068
Totales Granos y Otros	460.176	326.662	21.913	7.349	816.100

Caña de Azúcar	-	2.083.485	103.649	-	2.187.134
-----------------------	----------	------------------	----------------	----------	------------------

PF2021					
en toneladas	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	Totales
Maíz	233.900	99.441	7.127	2.258	342.726
Soja	151.808	168.747	15.907	3.492	339.954
Trigo	36.594	-	-	-	36.594
Sorgo	26.232	292	180	-	26.704
Girasol	4.846	-	-	-	4.846
Algodón	-	8.781	-	-	8.781
Otros	4.120	7.207	-	5.301	16.628
Totales Granos y Otros	457.500	284.468	23.214	11.051	776.233

Caña de Azúcar	-	2.196.119	168.416	-	2.364.535
-----------------------	----------	------------------	----------------	----------	------------------

Venta

Memoria Ejercicio 2024

A continuación, presentamos el volumen total vendido según su origen geográfico medido en miles de toneladas:

Volumen de Ventas ⁽³⁾	PF2024			PF2023			PF2022			PF2021			PF2020		
	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽²⁾	Total	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽²⁾	Total	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽²⁾	Total	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽²⁾	Total	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽²⁾	Total
Maíz	241,4	110,1	351,49	184,5	97,6	282,06	295,2	72,5	367,7	286,6	70,0	356,6	325,4	64,1	389,5
Soja	150,2	119,9	270,12	163,9	114,7	278,56	255,0	128,0	383,0	229,3	56,1	285,4	310,2	110,2	420,4
Trigo	31,1	-	31,14	16,9	-	16,94	34,1	-	34,1	31,6	3,1	34,7	43,8	-	43,8
Sorgo	4,2	-	4,17	15,5	-	15,51	30,0	-	30,0	3,4	-	3,4	0,8	-	0,8
Girasol	3,5	-	3,52	8,3	-	8,26	3,0	-	3,0	4,7	-	4,7	9,3	-	9,3
Algodón	15,1	3,6	18,71	6,9	-	6,92	3,3	1,3	4,6	7,2	-	7,2	2,4	2,1	4,5
Otros	18,2	-	18,15	9,5	-	9,48	9,8	1,4	11,2	6,4	1,0	7,4	5,0	-	5,0
Total de Granos (mil ton)	463,7	233,6	697,3	405,5	212,3	617,7	630,4	203,2	833,6	569,2	130,2	699,4	696,9	176,4	873,3
Caña de Azúcar (mil ton)	1.488,5	-	1.488,5	1.640,4	-	1.640,4	1.997,3	-	1.997,3	2.169,9	-	2.169,9	2.226,2	-	2.226,2
Hacienda Carne (mil ton)	49,5	-	49,5	10,4	-	10,4	12,5	-	12,5	16,6	-	16,6	19,3	-	19,3

(1) Mercado Local

(2) Mercado Extranjero

(3) Incluye BrasilAgro. No incluye Agro-Uranga S.A

El siguiente cuadro presenta, para los ejercicios que se indican a continuación, la superficie de campo sembrado propio, arrendado, en concesión y arrendado a terceros que se dedica a la producción agrícola medido en hectáreas:

	2024 ⁽¹⁾	2023 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	2021 ⁽¹⁾	2020 ⁽¹⁾
Propio	114.674	113.720	113.452	109.576	105.799
Arrendado	124.844	121.713	122.662	130.940	138.867
En Concesión	22.087	22.314	22.121	22.771	26.409
Arrendados a 3ros	21.380	27.994	23.778	24.133	13.837
Total	282.985	285.741	282.013	287.420	284.912

(1) Incluye superficie en doble cultivo, la totalidad de los campos en Argentina, Bolivia, Paraguay y Brasil; y Agrouranga (Subsidiaria - 34,86%).

Stock de Cultivos (en tn)	PF 2024	PF 2023	Variación
Maíz	30.993	87.470	-64,6%
Soja	122.491	61.593	98,9%
Girasol	612	3.146	-80,5%
Sorgo	6.680	759	780,1%
Trigo	2.159	4.979	-56,6%
Algodón	3.818	9.589	-60,2%
Frijoles	7.351	2.915	152,2%
Otros	3.755	8.665	-56,7%
Total	177.859	179.116	-0,7%

Procuramos diversificar nuestro mix de productos y la ubicación geográfica de nuestros campos para lograr un equilibrio adecuado entre los dos riesgos principales asociados con nuestras actividades: condiciones climáticas y las fluctuaciones en los precios de los *commodities*. A fin de reducir tales riesgos, poseemos y arrendamos campos en diversas regiones de Argentina con diferentes condiciones climáticas que nos permiten sembrar una gama diversificada de productos. Nuestros campos arrendados para cultivos están ubicados mayormente en la región Pampeana, un área favorable para la producción de granos. Los campos arrendados son objeto de un estudio previo por parte de técnicos que analizan las expectativas de producción futuras en función del uso histórico de la tierra. La vigencia inicial de los contratos de locación es generalmente de una o tres campañas. Los arrendamientos de campos para producción de granos en general consisten en contratos de arrendamiento con pagos basados en un monto fijo de pesos por hectárea o contratos de aparcería con pagos en especie basados en un porcentaje del cultivo obtenido o una cantidad fija de toneladas de granos obtenidas o su valor equivalente en pesos. La principal ventaja del arrendamiento de campos es que los arrendamientos no nos exigen comprometer grandes montos de capital para la adquisición de tierras y nos permite incrementar nuestra escala en el corto plazo y reducir el riesgo de inclemencias climáticas. La desventaja de esta estrategia es que el costo del arrendamiento puede incrementarse en el transcurso del tiempo, en parte, debido a que el incremento en la demanda de tierras arrendadas incrementa el valor del terreno arrendado.

Memoria Ejercicio 2024

Para incrementar nuestro rendimiento productivo, utilizamos, además de tecnología de última generación, el control de labores que implica el monitoreo de la calidad de la siembra (densidad, fertilización, distribución y profundidad), el monitoreo de la cosecha (determinación de pérdidas naturales y por cosechadora) y la verificación de la calidad del grano embolsado. De esta manera, trabajamos en forma conjunta con nuestros proveedores para lograr el mejor manejo de insumos, agua y suelos.

La siembra de trigo se realiza de junio a agosto y la cosecha, de diciembre a enero. El maíz, la soja y el girasol se siembran en el período comprendido entre septiembre y diciembre y se cosechan de febrero a agosto. Los granos quedan en disponibilidad para su venta como *commodities* después de la cosecha durante el período comprendido entre diciembre y junio y, habitualmente, almacenamos una parte de nuestra producción hasta que los precios se recuperan de la caída que normalmente tiene lugar en la época de la cosecha. La mayor parte de la producción, especialmente soja, trigo, maíz y sorgo, se venden y entregan a los compradores en virtud de contratos en los que las condiciones de precio se fijan por referencia al precio de mercado en un momento específico determinado por nosotros en el futuro. El resto de la producción se vende a los precios corrientes del mercado o bien se entrega para cubrir cualquier contrato de futuros que hubiéramos celebrado.

AgroUranga S.A.

Al 30 de junio de 2024, nuestra tenencia en AgroUranga era del 34,86%. Esta Compañía optimiza los procesos productivos, obteniendo excelentes resultados, poniendo especial énfasis en la conservación del suelo, la racionalidad de las técnicas utilizadas y la protección del medio ambiente.

Actualmente, con su equipo de comercio exterior, está dedicado a desarrollar nuevos productos para incrementar significativamente su volumen de exportación, alentados por la creciente demanda mundial.

Arrendamiento de campos

Realizamos nuestras actividades en campos propios y arrendados a terceros. Los pagos de arrendamiento incrementan nuestros costos de producción, dado que las sumas pagadas en concepto de arrendamiento se registran como gastos operativos. Por ende, los costos de producción por hectárea en los campos arrendados son mayores que en los campos de nuestra propiedad.

Nuestra política de arrendamiento de campos está destinada a complementar nuestra estrategia de expansión, empleando nuestra liquidez para realizar inversiones productivas en nuestras principales actividades agrícolas. Por otra parte, nuestra estrategia de arrendamiento nos brinda un nivel adicional de flexibilidad en la participación de cada uno de nuestros productos en la producción total, logrando de este modo una mayor diversificación.

La duración inicial de los contratos de arrendamiento es por una campaña agrícola en el 50% de la superficie que arrendamos y por dos o tres campañas agrícolas en el restante 50%, modalidad que buscamos incrementar cada año.

El arrendamiento de campos para producción de granos consiste en contratos de arrendamiento con pagos basados en una suma fija de quintales de granos por hectárea cultivable, o contratos de aparcería, donde se pacta el porcentaje de la distribución de frutos entre las partes. El arrendamiento de campos para cría de ganado consiste en contratos de arrendamiento con pagos basados en una suma fija de kilos de novillo por hectárea más una suma variable, en el supuesto de existir un margen neto positivo del campo.

Durante el ejercicio 2024 arrendamos a terceros un total de 93 campos que abarcan 120.410 hectáreas, incluyendo 65.218 hectáreas a través de BrasilAgro. Del total de la superficie arrendada, 100.612 hectáreas fueron destinadas a la producción agrícola, incluyendo la doble cosecha, y 11.526 hectáreas a la ganadería. Las tierras para producción agrícola se arrendaron, principalmente a un precio fijo antes de la cosecha y solamente un pequeño porcentaje estaba sujeto a contratos de aparcería.

Memoria Ejercicio 2024

El siguiente cuadro muestra un detalle de la cantidad de hectáreas de campos arrendados destinados para cada una de nuestras principales actividades productivas:

	2024	2023	2022	2021	2020
Granos	100.612	99.183	100.470	107.013	111.001
Hacienda	11.596	13.821	12.590	12.635	12.635

Ante la suba de los precios de las tierras, adoptamos la política de no convalidar precios excesivos y de ser muy estrictos a la hora de tomar la decisión de arrendar, eligiendo tierras cuyos precios nos permitieran obtener márgenes apropiados.

Resultados

A continuación, mostramos los resultados del Grupo durante este año fiscal en comparación con el mismo período de los últimos dos años:

Granos

En ARS millones	PF 2024	PF 2023	Variación
Ingresos	185.493	202.744	-8,5%
Costos	-168.775	-178.594	-5,5%
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas	8.513	15.965	-46,7%
Cambios en el VNR de los productos agrícolas	7.172	-9.394	-
Ganancia bruta	32.403	30.721	5,5%
Gastos generales y de administración	-14.070	-11.937	17,9%
Gastos de comercialización	-25.371	-21.779	16,5%
Otros resultados operativos, netos	9.826	-1.040	-
Resultado operativo	2.788	-4.035	-
Resultado por participación en asociadas	1.551	-617	-
Resultado de la actividad	4.339	-4.652	-

Caña de Azúcar

En ARS millones	PF 2024	PF 2023	Variación
Ingresos	47.363	45.241	4,7%
Costos	-42.128	-47.838	-11,9%
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas	3.179	-1.393	-
Resultado bruto	8.414	-3.990	-
Gastos generales y de administración	-2.975	-3.061	-2,8%
Gastos de comercialización	-1.499	-1.724	-13,1%
Otros resultados operativos, netos	-874	1.702	-
Resultado operativo	3.066	-7.073	-
Resultado de la actividad	3.066	-7.073	-

Memoria Ejercicio 2024

Hacienda

Nuestra producción ganadera involucra especialmente la cría y engorde de ganado de nuestro propio stock. En algunos casos, si las condiciones de mercado son favorables, adquirimos y engordamos ganado para la venta a frigoríficos y supermercados. A junio de 2024, el stock de ganado de la Compañía era de 75.472 cabezas, con un total de 81.605 hectáreas de campos propios y arrendadas asignadas para esta actividad.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, nuestra producción alcanzó las 9.982 toneladas, incrementándose interanualmente un 2,5%. El siguiente cuadro presenta, para los ejercicios indicados, los volúmenes de producción de carne medido en toneladas:

	PF2024	PF2023	PF2022	PF2021	PF2020
Producción de carne ⁽¹⁾	9.982	9.743	8.746	9.956	11.783

(1) Producción medida en toneladas de peso vivo. La producción es la suma de los incrementos (o disminuciones) netos durante un período determinado en peso vivo de cada cabeza de ganado de nuestra propiedad.

En las actividades de cría se utilizan vacas de cría y toros, en tanto que en las actividades de engorde se utilizan novillos, vaquillonas y terneros. Las vacas de cría tienen su parición aproximadamente una vez al año y una vida productiva de seis a siete años. Seis meses después del nacimiento, los terneros son destetados y se trasladan a pasturas de engorde. El ganado comprado entra directamente en el proceso de engorde. Al llegar a este proceso, el ganado pasta aproximadamente de un año a un año y medio, con el objeto de engordarlo para la venta. Los novillos y vaquillonas se venden cuando han alcanzado un peso de 380–430 kilogramos y 280–295 kilogramos, respectivamente, dependiendo esto de la raza.

El índice de preñez, que ha mejorado con el transcurso de los años, mostró aceptables niveles de eficiencia a pesar de los adversos factores climáticos. Se prevé que la genética y el manejo de los rodeos mejoren aún más los índices de preñez en los próximos años. La aplicación de tecnologías mejoró los indicadores reproductivos, tales como las técnicas de manejo, la inseminación artificial de las hembras con genética vacuna especialmente seleccionada para el stock, adquirida a empresas especializadas en elaboración de semen de calidad para la producción de carne. Empleamos productos veterinarios fabricados por los principales laboratorios nacionales e internacionales. Es importante recalcar el trabajo del comité externo de asesores veterinarios, quienes visitan cada establecimiento mensualmente para controlar y acordar tareas.

Actualmente los establecimientos ganaderos se encuentran inscriptos oficialmente como campos de exportación, en base a las normativas de identificación y trazabilidad vigentes en el país. Los animales se encuentran identificados individualmente permitiendo el desarrollo de negocios especiales en este rubro.

Nuestro stock de ganado se organiza en actividades de cría y engorde. El siguiente cuadro presenta, para los ejercicios indicados, el número de cabezas de ganado correspondiente a cada actividad.

Stock de Hacienda	PF2024	PF2023	PF2022	PF2021	PF2020
Hacienda de Cría	62.947	70.635	66.532	58.086	63.073
Hacienda de Invernada	12.525	5.357	4.798	4.972	10.539
Total Hacienda (cabezas)	75.472	75.992	71.330	63.058	73.612

Memoria Ejercicio 2024

Procuramos mejorar la producción y la calidad de la hacienda a fin de obtener un precio más alto por medio de la utilización de técnicas avanzadas de cría. Efectuamos cruzamientos entre nuestro ganado de raza Indica, Británica (Angus y Hereford) y Continental, a fin de obtener para nuestro rodeo características más adaptadas a la tierra en la que pasta. Para mejorar aún más la calidad de nuestro rodeo, planeamos continuar mejorando nuestras pasturas. Se prevé que dicha mejora resultará de la inversión permanente en semillas y fertilizantes para mejorar los pastos, el aumento del número de bebederos disponibles en las pasturas y la adquisición de máquinas enrolladoras para cortar y enrollar el pasto para su almacenamiento.

Nuestro énfasis en el mejoramiento de la calidad de nuestro rodeo incluye asimismo el uso de tecnologías relacionadas con la sanidad. Observamos las normas nacionales de sanidad veterinaria, que incluyen análisis de laboratorio y vacunas destinadas a controlar y prevenir enfermedades en nuestro rodeo, en particular la fiebre aftosa.

Los costos directos de la producción ganadera consisten principalmente en granos para la alimentación y suplementación, sanidad y personal, entre otros.

Resultados

A continuación, mostramos los resultados del segmento durante este año fiscal en comparación con el mismo período del año anterior:

En ARS millones	PF 2024	PF 2023	Variación
Ingresos	25.495	19.881	28,2%
Costos	-20.404	-17.194	18,7%
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas	-6.353	-20.200	-68,5%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	2	-37	-
Resultado bruto	-1.260	-17.550	-92,8%
Gastos generales y de administración	-1.920	-1.631	17,7%
Gastos de comercialización	-1.594	-1.360	17,2%
Otros resultados operativos, netos	-376	52	-
Resultado operativo	-5.150	-20.489	-74,9%
Resultado por participación en asociadas	2	-11	-
Resultado de la actividad	-5.148	-20.500	-74,9%

Alquileres y Servicios Agropecuarios

Alquilamos campos propios a terceros para agricultura. Por otra parte, en nuestros campos bajo riego en San Luis (Santa Bárbara y La Gramilla) realizamos convenios de producción con semilleros. Estos campos tienen la cualidad de que sus suelos y las condiciones de la zona, acompañadas por la estabilidad en humedad provista por el riego, son ideales para una producción estable.

Por otro lado, cuando las condiciones de mercado lo permiten, alquilamos campos que fueron recientemente puestos en producción luego del desarrollo agrícola, de manera de reducir nuestro riesgo productivo al asegurar un arrendamiento fijo hasta que los nuevos campos lleguen a niveles de productividad estable.

Memoria Ejercicio 2024

Resultados

A continuación, mostramos los resultados del segmento durante este año fiscal en comparación con el año anterior:

En ARS millones	PF 2024	PF 2023	Variación
Ingresos	10.031	10.507	-4,5%
Costos	-7.729	-6.316	22,4%
Ganancia bruta	2.302	4.191	-45,1%
Gastos generales y de administración	-676	-851	-20,6%
Gastos de comercialización	-470	-635	-26,0%
Otros resultados operativos, netos	-77	-89	-13,5%
Ganancia operativa	1.079	2.616	-58,8%
Ganancia del segmento	1.079	2.616	-58,8%

Otros Segmentos

A continuación, mostramos los resultados del segmento “Otros” durante este año fiscal en comparación con el último año. Incluimos dentro de “Otros” los resultados provenientes de nuestra inversión en FyO.

En ARS millones	PF 2024	PF 2023	Variación
Ingresos	116.105	99.759	16,4%
Costos	-84.412	-63.584	32,8%
Ganancia bruta	31.693	36.175	-12,4%
Gastos generales y de administración	-9.391	-8.831	6,3%
Gastos de comercialización	-13.645	-9.177	48,7%
Otros resultados operativos, netos	5.669	2.274	149,3%
Ganancia operativa	14.326	20.441	-29,9%
Resultado por participación en asociadas	-2.637	-3.225	-18,2%
Ganancia del segmento	11.689	17.216	-32,1%

Corporativo

Resultados

A continuación, mostramos los resultados del segmento “Corporativo” durante este año fiscal en comparación con el último año:

En ARS millones	PF 2024	PF 2023	Variación
Ingresos	-	-	-
Costos	-	-	-
Resultado bruto	-	-	-
Gastos generales y administración	-4.583	-5.187	-11,6%
Pérdida operativa	-4.583	-5.187	-11,6%
Pérdida del segmento	-4.583	-5.187	-11,6%

Futuros y Opciones.Com S.A. (FyO)

FyO es una compañía argentina, líder en el negocio agropecuario desde hace 25 años que brinda servicios de alta calidad, cuya misión es proveer productos agrícolas especializados para nutrir al mundo de forma responsable y sustentable, generando oportunidades y crecimiento, integrando servicios de producción, proceso, logística y comercialización de productos especiales desde el campo hasta el consumidor final. Trabajando con expertos y proveedores de primer nivel asegurando la trazabilidad y calidad durante toda la cadena comercial, agregando valor a la cadena productiva del agro. Al 30 de junio de 2024 CRESUD poseía el 51,2% de FyO.

FyO posee el 96,37% de Amauta Agro S.A. (AMAUTA), que tiene por objetivo realizar actividades de exportación e importación y compraventa nacional e internacional de materias primas y productos agrícolas, focalizados en la nutrición del suelo y cuenta con una participación del 96,37% en Fyo Acopio S.A. cuyo objetivo es la venta al por mayor en consignación de cereales y oleaginosas, como así también el servicio de almacenamiento y acondicionamiento en planta de acopio y la venta de insumos agropecuarios.

Con fecha 2 de agosto de 2023 se constituyó FYOFOODS S.A.U. (FYOFOODS) cuya actividad principal es la elaboración, formulación, comercialización, compraventa nacional y/o internacional, consignación, acopio, almacenamiento, procesamiento, exportación y/o intermediación de mercadería, materias primas, productos, subproductos y/o derivados de la explotación agropecuaria. FyO posee una participación del 100% de FYOFOODS.

Adicionalmente, con fecha 7 de diciembre de 2023, se realizó la venta de las sociedades Amauta Agro Uruguay S.A. y Amauta Agro S.A. (Paraguay) lo que generó un resultado por operaciones discontinuadas.

Agrofy

Durante 2024, Agrofy hizo foco en la facturación con márgenes positivos en las unidades de negocio de Membresías, Transacciones, Agrofy News y Agrofy Pay, optimizando y reduciendo costos asociados. A pesar de las dificultades económicas del país, que se reflejan en una disminución de ingresos y costos en comparación con el ejercicio anterior, logramos mantener la cantidad de visitas al sitio web y aumentar el número de usuarios registrados gracias a los planes implementados.

Los principales objetivos de Agrofy son:

- Continuar consolidando el negocio de membresías y transacciones en el país.
- Lograr una eficacia en la estructura organizacional, analizando la necesidad de los recursos utilizados para poder lograr los objetivos de una manera eficiente.
- Incentivar el crecimiento de la plataforma de pagos a través de Agrofy Pay, siendo una solución de pagos confiable dentro de la industria.
- Desarrollo de "Clementina", una asistente desarrollada con Inteligencia Artificial que ayuda al productor a buscar dentro del catálogo del Marketplace cuáles son los productos que mejor se adaptan a sus necesidades.

Memoria Ejercicio 2024

Portafolio de Propiedades

Al 30 de junio de 2024, somos propietarios, juntamente con nuestras subsidiarias y afiliadas, de 27 campos con un total de 599.744 hectáreas de tierra.

El siguiente cuadro establece nuestra cartera de campos al 30 de junio de 2024:

Utilización de Campos propios y Concesionados									
	Localidad	Provincia	Fecha de Adquisición	Superficie (has)	Actividad Principal	Ganadería (has)	Lanar (has)	Agricultura (has)	Ganado ⁽²⁾ (Cabezas)
El Recreo	Recreo	Catamarca	May '95	12.395	Reserva				
Los Pozos	JV González	Salta	May '95	235.377	Ganadería/ Agricultura/ Reserva	32.697		22.719	38.404
San Nicolás ⁽¹⁾	Rosario	Santa Fe	May '97	1.396	Agricultura	146		1.031	
Las Playas ⁽¹⁾	Idiazabal	Córdoba	May '97	1.497	Agricultura			1.497	
La Gramilla/ Santa Bárbara	Merlo	San Luis	Nov '97	7.072	Agricultura Bajo Riego			4.968	
La Suiza	Villa Angela	Chaco	Jun '98	26.371	Agricultura/Ganadería	18.100		1.269	11.137
El Tigre	Trenel	La Pampa	Abr '03	7.860	Agricultura	240		6.498	4.266
San Pedro	Concepción de Uruguay	Entre Rios	Sep '05	3.584	Agricultura	1.355		1.890	774
8 De Julio/ Estancia Carmen	Puerto Deseado	Santa Cruz	May '07/ Sep '08	100.911	Lanar		85.000		
Cactus Argentina	Villa Mercedes	San Luis	Dic '97	171	Reserva	101			
Finca Mendoza	Lujan de Cuyo	Mendoza	Mar '11	674	Reserva				
Establecimiento Mendoza	Finca Lavalle	Mendoza	Nov '03	9	Reserva				
Los Sauces	Conhelo	La Pampa	Jun '23	1.250	Agricultura			1.200	
Jatoba	Jaborandi/BA	Brasil	Mar '07	8.868	Agricultura			7.006	
Alto Taquari	Alto Taquari/MT	Brasil	Ago '07	1.380	Agricultura			696	
Chaparral	Correntina/BA	Brasil	Nov '07	24.885	Agricultura			17.336	
Nova Buriti	Januária/MG	Brasil	Dic '07	24.212	Floresta				
Preferencia	Barreiras/BA	Brasil	Sep '08	17.799	Agricultura/Reserva	7.335		391	11.301
São José	São Raimundo das Mangabeiras/MA	Brasil	Feb '17	17.566	Agricultura			8.184	
Arrojadinho	Jaborandi/BA	Brasil	Ene '20	16.642	Agricultura	3.184		5.622	2.588
Rio do Meio	Correntina/BA	Brasil	Ene '20	5.750	Agricultura			4.127	
Serra Grande	Baixa Grande do Ribeiro/PI	Brasil	Abr '20	4.489	Agricultura			2.758	
Panamby	Querencia/MT	Brasil	Sep '22	10.844	Agricultura			5.379	
Marangatu/Udra	Mariscal Estigarribia	Paraguay	Feb '09	58.722	Agricultura/ Reserva	4.155		11.964	3.725
Las Londras	Santa Cruz	Bolivia	Nov '08	4.555	Agricultura			4.102	
San Rafael	Santa Cruz	Bolivia	Nov '08	3.109	Agricultura			2.814	
La Primavera	Santa Cruz	Bolivia	Jun '11	2.356	Agricultura			1.860	
Subtotal Propias				599.744		67.313	85.000	113.311	72.195
Agropecuaria Anta SA	Las Lajitas	Salta		132.000		2.696		22.087	-
Subtotal Concesión				132.000		2.696		22.087	-
Total				731.744		70.009	85.000	135.398	72.195

(1) Hectáreas en proporción a nuestra participación del 34,86% en Agro-Uranga S.A.

(2) No incluye ganado ovino ni ganado en campos vendidos o alquilados.

Memoria Ejercicio 2024

Argentina

El Recreo

El campo “El Recreo”, ubicado 970 kilómetros al noroeste de Buenos Aires, en la provincia de Catamarca, fue adquirido en mayo de 1995. Posee un clima semiárido y una precipitación anual no superior a 400 mm. El campo se mantiene como una reserva productiva.

Los Pozos

El campo “Los Pozos”, ubicado 1.600 kilómetros al noroeste de Buenos Aires, en la provincia de Salta, fue adquirido en mayo de 1995. Este campo está ubicado en una zona semiárida con una precipitación anual promedio de 500 mm. El área se encuentra naturalmente adaptada para la cría de ganado y ofrece potencial agrícola para cultivos de verano tales como sorgo y maíz, entre otros. En el ejercicio cerrado al 30 de junio de 2024 se utilizaron 22.719 hectáreas para la producción agrícola y 4.800 hectáreas se alquilaban a terceros. Al 30 de junio de 2024, había en este campo 38.404 cabezas de ganado.

San Nicolás

El campo “San Nicolás” es un campo de 4.005 hectáreas de propiedad de Agro-Uranga S.A., ubicado en la Provincia de Santa Fe, aproximadamente a 45 kilómetros del Puerto de Rosario. Al 30 de junio de 2024 incluyendo la doble cosecha, se sembraron 5.618 hectáreas para la producción agrícola. El campo tiene dos plantas de silos con una capacidad de almacenamiento de 14.950 toneladas.

Las Playas

El campo “Las Playas” tiene una extensión de 4.294 hectáreas y es propiedad de Agro-Uranga S.A., se halla ubicado en la Provincia de Córdoba; y se utiliza para la producción agrícola. Al 30 de junio de 2024, el campo contaba con una superficie sembrada, incluyendo la doble cosecha, de 6.509 hectáreas destinadas a la producción de granos.

La Gramilla y Santa Bárbara.

Estos campos tienen una extensión de 7.072 hectáreas en el Valle de Conlara, en la provincia de San Luis. A diferencia de otras zonas de la Provincia de San Luis, este valle tiene un acuífero subterráneo de alta calidad que hace que los campos sean adecuados para la producción agrícola después de realizar inversiones en el desarrollo de terrenos, pozos y equipos de riego. Durante la campaña 2023/2024 se sembraron un total de 6.157 hectáreas, incluyendo el doble cultivo. Las hectáreas restantes se destinan a reserva de tierras.

La Suiza

El campo “La Suiza” tiene al cierre del ejercicio una extensión de 26.371 hectáreas y se encuentra ubicado en Villa Ángela, en la provincia de Chaco. Está destinado a la agricultura y la cría de ganado. Al 30 de junio de 2024 “La Suiza” tenía un stock de aproximadamente 11.137 cabezas de ganado. Durante la campaña destinamos 1.269 hectáreas a la producción agrícola y 18.100 a la producción ganadera.

El Tigre

El campo “El Tigre” fue comprado el 30 de abril de 2003 y tiene una superficie de 7.860 hectáreas. Se encuentra ubicado en la localidad de Trenel en la provincia de La Pampa. Al 30 de junio del 2024 se destinaba 7.717 hectáreas a la producción agrícola, incluyendo el doble cultivo.

Memoria Ejercicio 2024

San Pedro

El campo "San Pedro" fue comprado el 1 de septiembre de 2005. Tiene actualmente una superficie de 3.582 hectáreas y está ubicado en el Departamento de Concepción del Uruguay, provincia de Entre Ríos, que se encuentra a unos 305 kilómetros al norte de Buenos Aires. Durante la campaña 2023/2024 destinamos, incluyendo la doble cosecha, 2.635 hectáreas para la producción agrícola. Al 30 de junio de 2024 "San Pedro" tenía un stock de aproximadamente 774 cabezas de ganado.

8 de Julio y Estancia Carmen

El campo "8 de Julio" fue adquirido el 15 de mayo de 2007 y tiene una superficie de 90.000 hectáreas. Se encuentra ubicado en el Departamento de Deseado en la provincia de Santa Cruz. Por su extensa superficie, se trata de un campo con un excelente potencial para la producción ovina. Además, creemos que el campo tiene potencial para futuras actividades turísticas y recreativas, ya que el límite sudeste del campo está cortado por 20 kilómetros de costa. "Estancia Carmen" fue adquirido el 5 de septiembre de 2008 y tiene una superficie de 10.911 hectáreas. Se encuentra ubicado en la provincia de Santa Cruz, lindando con nuestro establecimiento 8 de Julio.

Cactus

El establecimiento tiene una superficie de 171 hectáreas. Está ubicado en Villa Mercedes, provincia de San Luis. Dada su cercanía a la ciudad, tiene un potencial de desarrollo urbano.

Finca Mendoza

Se adquirió en marzo de 2011, ubicado en la provincia de Mendoza, Departamento Luján de Cuyo, tiene una superficie de 674 hectáreas. Actualmente se mantiene como una reserva productiva.

Los Sauces

El 30 de junio de 2023, la Compañía adquirió un campo de 1.250 hectáreas agrícolas ubicado en el departamento de Conhello, en la provincia de La Pampa. Durante la campaña 2023/2024 destinamos, incluyendo la doble cosecha, 1.205 hectáreas para la producción agrícola.

Agropecuaria Anta (concesión)

El campo "Agropecuaria Anta", está ubicado en el departamento de Anta al oeste de la provincia de Salta. Se encuentra a 46 km de la localidad de Las Lajitas y 87 km de Joaquín V. Gonzalez, Provincia de Salta. Corresponde a una concesión de tierras por 35 años con vencimiento en 2035 prorrogable por 29 años adicionales.

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, 398/21, 129/23, 130/23, 131/23, 132/23, 133/23, 134/23 y 135/23 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, 2019/2020 y 2020/2021, por los cultivos allí indicados. 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 y en relación con el decreto 815/20 por la suma de ARS 219 millones y en el marco del Expte. N° 739946/21 y en relación con el decreto 395/21 la suma de ARS 6 mil en el marco del Expte. 742573/21 y en relación con el decreto 396/21, por la suma de ARS 210 millones, en el marco

Memoria Ejercicio 2024

del Expte. 739937/21 y en relación con el decreto 397/21, por la suma de ARS 289 millones, y en el marco del Expte. 740034/21 y en relación con el decreto 398/21, por la suma de ARS 260 millones. En este sentido y en función de los decretos emitidos por la Gobernación de Salta y de acuerdo con lo informado por nuestros abogados asesores externos se prevé la contingencia al cierre en la suma de ARS 978 millones.

Brasil (a través de BrasilAgro)

Jatobá

Jatobá es un campo ubicado en la región nordeste del país, con un área total 8.868 hectáreas. Fue adquirido en marzo del 2007. Consideramos que su ubicación es muy ventajosa para el movimiento de los granos por su proximidad al Puerto de Candeias, en el Estado de Bahía. Durante la campaña 2023/2024, 6.729 hectáreas se destinaron a la producción agrícola.

Alto Taquari

Se encuentra ubicado en el Municipio de Alto Taquari, Estado de Mato Grosso, con una superficie total de 1.380 hectáreas. El establecimiento fue adquirido en agosto de 2007. Con anterioridad a nuestra compra este establecimiento era explotado para la producción agrícola y ganadera. Tras su transformación está siendo explotada con caña de azúcar.

Chaparral

Chaparral es una estancia que tiene una superficie total de 24.885 hectáreas de las cuales 17.336 se dedican a la actividad agrícola ganadera. Se encuentra ubicado en el Municipio de Correntina, Estado de Bahía. El establecimiento fue adquirido en noviembre de 2007.

Nova Buriti

Situada en el Municipio de Januária, Estado de Minas Gerais, con una superficie de 24.212 hectáreas. Nova Buriti fue adquirida en diciembre del 2007. Se encuentra localizado en la región sudeste de Brasil y se encuentra próximo a las grandes industrias de arrabio. Actualmente, se encuentra en proceso de la obtención de las licencias ambientales requeridas para comenzar su explotación.

Preferência

Se sitúa en el Municipio de Barreiras, en el Estado de Bahia, con una superficie total de 17.799 hectáreas, de las cuales 7.335 son destinadas a la actividad ganadera. Fue adquirido en septiembre del 2008. El establecimiento está siendo transformado en área de pastaje y, posteriormente, se desarrollará para ser utilizado en la actividad agrícola.

São José

Situado en São Raimundo das Mangabeiras, en el estado de Maranhão. Con una superficie total de 17.566 hectáreas, de las cuales 8.184 son destinadas a la actividad agrícola. Fue adquirido en febrero de 2017.

Arrojadinho

Situado en Jaborandi, en el estado de Bahia. Con una superficie total de 16.642 hectáreas, de las cuales 5.622 fueron destinadas a la actividad agrícola y 3.184 a la actividad ganadera. Fue adquirido en enero de 2020.

Memoria Ejercicio 2024

Rio do Meio

Situado en Correntina, en el estado de Bahia. Con una superficie total de 5.750 hectáreas, de las cuales 4.127 son destinadas a la actividad agrícola. Fue adquirido en enero de 2020.

Serra Grande

Situado en Baixa Grande do Ribeiro, en el estado de Piauí. Con una superficie total de 4.489 hectáreas, de las cuales 2.758 son hectáreas agrícolas. Fue adquirido en mayo de 2020.

Panamby

Situado en Querência, en el estado de Mato Grosso, posee una superficie de 10.844 hectáreas de las cuales 4.564 fueron destinadas a la actividad agrícola. Fue adquirido en septiembre de 2022.

Paraguay (a través de BrasilAgro)

Marangatu/Udra

Cresud posee a través de BrasilAgro el establecimiento "Marangatú/UDRA" situados en Mariscal José Félix Estigarribia, Dpto. de Boquerón, Chaco Paraguayo, República del Paraguay, los cuales totalizan 58.722 hectáreas, de las cuales 11.964 hectáreas han sido destinadas a la actividad agrícola y 4.155 ha. a ganadería.

Bolivia (a través de BrasilAgro)

Las Londras

El 22 de enero de 2009 se protocolizó el contrato por el boleto de compraventa del establecimiento "Las Londras", el mismo tiene una superficie de 4.555 hectáreas ubicadas en la provincia de Guarayos, en la República de Bolivia. Durante la campaña 2023/2024 se destinó a la producción agrícola.

San Rafael

Con fecha 19 de noviembre de 2008 se firmó la protocolización del contrato por el boleto de compraventa del establecimiento "San Rafael", ubicado en la provincia de Guarayos, en la República de Bolivia. Tiene una superficie de 3.109 hectáreas que fueron destinadas durante la campaña 2023/2024 a la producción agrícola.

La Primavera

Con fecha 7 de junio de 2011 adquirimos el establecimiento "La Primavera", ubicado en la provincia de Guarayos, en la República de Bolivia, con una superficie de aproximadamente 2.356 has. Durante la campaña 2023/2024 se destinó a la producción agrícola.

Competencia

El sector agrícola-ganadero es un mercado altamente competitivo con gran cantidad de productores. Somos uno de los productores líderes en la Argentina y la región, pero no obstante ello, si se compara el porcentaje de su producción con la producción total del país, nuestra producción resulta extremadamente baja, dado que el mercado agropecuario está muy atomizado. Nuestra posición líder mejora nuestro poder de negociación con proveedores y clientes y, por lo general, en la región obtenemos descuentos por la adquisición de insumos y un precio superior en nuestras ventas.

Memoria Ejercicio 2024

Históricamente, han existido pocas empresas que compitan por la adquisición y alquiler de campos con el fin de obtener beneficios de la valorización de capital de la tierra y optimizar los rendimientos de las distintas actividades comerciales. No obstante, prevemos la posibilidad de que nuevas compañías, entre ellas algunas internacionales, se conviertan en participantes activos en la adquisición de campos y el alquiler de tierra sembrada, lo que incorporaría nuevos competidores al mercado en los próximos años.

Estacionalidad

Al igual que con cualquier empresa del sector agroindustrial, nuestras operaciones comerciales son predominantemente estacionales por naturaleza. La cosecha y venta de granos (maíz, soja y girasol) en general tiene lugar entre los meses de febrero y junio. El trigo se cosecha de diciembre a enero. A nivel de nuestro mercado internacional en Bolivia, las condiciones climáticas permiten una doble instancia de producción de soja, maíz y sorgo, por lo que estos cultivos se cosechan en los meses de abril y octubre, mientras que el trigo y el girasol se cosechan durante los meses de agosto y septiembre, respectivamente. Otros segmentos de nuestra actividad, tales como nuestras ventas de ganado y nuestras actividades forestales, tienden a ser más sucesivas que estacionales por naturaleza. Sin embargo, la producción de carne en general es más alta durante el segundo trimestre, cuando las condiciones de pastura son más favorables. En consecuencia, es posible que los resultados varíen significativamente de un trimestre a otro.

Regulación y Supervisión de Gobierno de nuestro Negocio Agrícola

Contratos Agrícolas y de Cría de Ganado

Los contratos relacionados con las actividades agrícolas y ganaderas están regulados, en Argentina, por leyes especiales, tanto a nivel nacional como provincial, por una ley de fondo como el Código Civil y Comercial de la Nación y las costumbres de cada jurisdicción.

De acuerdo con la Ley N° 13.246 de Arrendamientos Rurales y Aparcerías y sus posteriores reformas, todos los contratos de locación relacionados con inmuebles y terrenos rurales (arrendamientos) deben tener una duración mínima de 3 años, a excepción de aquellos contratos suscriptos en carácter de “accidental” o mediante los cuales se convenga el uso del predio para desarrollar pastoreo exclusivo, según el art 39, inc. a) y b) respectivamente, de la Ley N° 13.246. A su vez, ante el deceso del arrendatario, el contrato puede mantenerse vigente con sus sucesores. En caso de uso inadecuado del terreno por parte del arrendatario, el arrendador puede solicitar judicialmente el cese de la actividad prohibida, pudiendo reclamar los daños y perjuicios ocasionados. En el supuesto de incumplimiento del pago del arrendamiento, el arrendador puede iniciar una acción de desalojo.

La Ley N° 13.246, reformada por Ley N° 22.298, también regula los contratos de aparcería de conformidad con los cuales una de las partes suministra a la otra animales o terrenos con el objeto de distribuir beneficios entre las partes. Para los contratos de aparcería también se les aplica la regla del art. 39 de la mencionada ley sobre los contratos accidentales por menor plazo. El contrato de aparcería no podrá cederse en ninguna circunstancia sin acuerdo expreso de partes. En el supuesto de fallecimiento, incapacidad o imposibilidad del aparcerero, el contrato concluirá, mientras que, en caso de fallecimiento del aparcerero dador, el contrato no concluirá, salvo opción contraria del aparcerero dador.

Control de Calidad de los Granos y el Ganado

La calidad de los granos y las medidas de sanidad del ganado están reguladas y controladas por el Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria (“SENASA”), que es una entidad dentro de la órbita del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación que, entre sus competencias, supervisa las actividades agrícolas y ganaderas a los efectos de preservar la sanidad y la calidad de los alimentos.

Memoria Ejercicio 2024

Por su parte, la Ley N° 22.939 establece que las marcas realizadas al ganado se deben registrar ante cada registro provincial y no pueden existir marcas iguales en la misma provincia.

Venta y Transporte de Ganado

Por medio de la Ley N° 22.939, se establecen algunos requisitos para la transmisión de la propiedad del ganado. En el art. 12 de la referida ley, se determina que la transmisión deberá instrumentarse con un certificado de adquisición, en el cual se deberá incluir determinada información respecto a los nombres de las partes involucradas, una especificación del tipo de operación y de las marcas, entre otras cuestiones.

A su vez, la ley argentina establece que el transporte de ganado debe realizarse con el certificado que especifica la información correspondiente acerca del ganado, debiendo cumplir el medio de transporte con determinados requisitos. La información requerida para el certificado, así como los requisitos del medio de transporte es establecida por las diferentes reglamentaciones provinciales, los tratados interprovinciales y las reglamentaciones emitidas por SENASA.

Medio ambiente

El desarrollo de nuestras actividades del Negocio Agropecuario está regulado por una serie de leyes y regulaciones nacionales, provinciales y municipales que promueven la protección del ambiente.

El artículo 41 de la Constitución Nacional, modificada en 1994, establece que todos los habitantes de la Argentina tienen el derecho a un ambiente saludable y balanceado apto para el desarrollo humano y la obligación de preservarlo. El daño ambiental impone la obligación principal de repararlo conforme la normativa aplicable. Las autoridades deben proteger este derecho, el uso racional de los derechos naturales, la preservación del patrimonio natural y cultural y la biodiversidad, y deberán proveer para lograr la información y educación ambiental. El Gobierno Nacional deberá establecer estándares mínimos para la protección ambiental y los Gobiernos Provinciales y Municipales deberán fijar los estándares específicos y las normas regulatorias correspondientes.

El 6 de noviembre de 2002, el Congreso de la Nación dictó la Ley 25.675. Esta ley regula los estándares mínimos para alcanzar un ambiente sustentable y la preservación y protección de la biodiversidad y establece las metas de política ambiental. Más aun, la Ley 25.675 establece las actividades que estarán sometidas a procedimientos de análisis de impacto ambiental y los requisitos que se exigirán a los mismos. Además, la Ley establece los deberes y obligaciones que se dispararan ante cualquier daño al ambiente y establece la obligación de restaurarlo a su antigua condición o, de no ser posible ello, el pago de la indemnización correspondiente. La Ley también impulsa la educación ambiental y establece ciertas obligaciones mínimas a ser cumplidas por las personas humanas y jurídicas.

El 28 de noviembre de 2007, el Congreso Nacional aprobó la ley conocida como Ley de Bosques que establece presupuestos mínimos de conservación de los bosques nativos e incorpora, gastos provinciales mínimos para promover la protección, restitución, conservación y uso sustentable de los bosques nativos. La Ley de Bosques impide a los dueños de tierras, incluyendo bosques nativos, deforestar o convertir áreas forestadas en terrenos no forestados para otros usos comerciales sin el permiso previo de cada gobierno local que confiere dicho permiso y requiere la confección, evaluación y aprobación de un informe de impacto ambiental. La Ley de Bosques además establece que cada provincia debe adoptar su propia legislación y su mapa de ordenamiento regional en el plazo de un año. Durante el tiempo que requiera dicha implementación provincial, no se autorizarán nuevos desmontes. Además, la Ley de Bosques también establece una política nacional para el uso sustentable de bosques nativos e incorpora el reconocimiento de las comunidades originarias que pretende brindar derechos de uso preferenciales a las comunidades aborígenes y agrícolas que residen en las cercanías de dicho bosque. En este caso, la autoridad provincial pertinente no podrá otorgar permisos sin las audiencias públicas formales y el consentimiento escrito de tales comunidades.

Como consecuencia de un incumplimiento de las normas podríamos ser objeto de sanciones penales y administrativas, además de ser obligados a remediar el ambiente e indemnizar a terceros por los posibles daños ocasionados por la falta de cumplimiento de dichas leyes y reglamentaciones. Según el Código Penal, todo aquél (incluidos Directores,

Memoria Ejercicio 2024

funcionarios y administradores de sociedades) que comete un delito contra la salud pública, tal como el envenenamiento o la adulteración de modo peligroso del agua, alimentos o medicinas destinados al uso público y la venta de productos que son peligrosos para la salud, sin la correspondiente advertencia, podrá ser objeto de multa, pena de prisión o ambas. Algunos tribunales han aplicado estas disposiciones del Código Penal para sancionar el vertido de sustancias peligrosas para la salud humana. A nivel administrativo, las sanciones varían desde apercibimientos y multas a la suspensión total o parcial de las actividades, lo que puede incluir la revocación o anulación de beneficios impositivos, así como también la cancelación o interrupción de líneas de crédito otorgadas por bancos estatales, además de la prohibición de celebrar contratos con organismos públicos.

La legislación forestal de la Argentina prohíbe la devastación de bosques y tierra forestal, así como también el uso irracional de productos forestales. Los propietarios de tierras, arrendatarios y titulares de bosques naturales requieren la autorización de la autoridad forestal competente para el cultivo de la tierra forestal. La legislación también promueve la formación y conservación de bosques naturales en propiedades utilizadas para la agricultura y ganadería.

Conforme a la legislación vigente, hemos iniciado trámites para la aprobación del desarrollo, en etapas subsiguientes, de hectáreas de reservas de tierra, habiendo sido autorizados a desarrollarlas parcialmente y a mantener otras áreas como reservas de tierra. No podemos asegurar que las hectáreas cuya aprobación se encuentra pendiente serán aprobadas, y, en caso afirmativo, cuál será el índice de aprobaciones en el futuro. Tenemos la intención de utilizar organismos genéticamente modificados en nuestras actividades agrícolas. En la Argentina, el desarrollo de organismos genéticamente modificados se encuentra sujeto a leyes y regulaciones especiales, así como también a autorizaciones especiales.

La ley 27.566, sancionada el 16 de octubre de 2020, aprueba el “Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe” (Acuerdo de Escazú) por parte de la República Argentina. El Acuerdo de Escazú tiene como objetivo garantizar la implementación plena y efectiva en América Latina y el Caribe de los derechos de acceso a la información ambiental, participación pública en los procesos de toma de decisiones ambientales y acceso a la justicia en asuntos ambientales, así como la creación y el fortalecimiento de las capacidades y la cooperación, contribuyendo a la protección del derecho de cada persona, de las generaciones presentes y futuras, a vivir en un medio ambiente sano y al desarrollo sostenible. Es el único acuerdo vinculante emanado de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Desarrollo Sostenible (Río+20), el primer acuerdo regional ambiental de América Latina y el Caribe y el primero en el mundo en contener disposiciones específicas sobre defensores de derechos humanos en asuntos ambientales

Adicionalmente a la legislación vigente, las Normas de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) establecen para las sociedades con oferta pública que contemplen en su objeto social actividades consideradas como riesgosas para el ambiente, que deberán mantener informados a los accionistas, inversores y al público en general sobre el cumplimiento de la normativa ambiental vigente y los riesgos inherentes a tales actividades para una razonable ponderación de tales riesgos.

Locaciones

Las leyes y regulaciones que guían la adquisición y transferencia de propiedades inmuebles, así como también ordenanzas municipales de zonificación, son aplicables al desarrollo y operación de las propiedades de la Compañía.

Actualmente, y respecto de nuestra subsidiaria IRSA, la ley argentina no regula de forma específica los contratos de alquiler en centros comerciales. Como los alquileres en centros comerciales generalmente difieren de los alquileres comerciales ordinarios, se han creado previsiones que regulan la relación con los locatarios de los centros comerciales.

La legislación argentina impone ciertas restricciones a los propietarios, que incluyen lo siguiente:

Con fecha 20 de diciembre de 2023 el Presidente de la Nación firmó el Decreto de Necesidad y Urgencia Nro.70 (el “DNU”), el cual modifica ciertos aspectos de la normativa aplicable a los contratos de locación, en particular deroga la

Memoria Ejercicio 2024

ley Nro. 27.551 y modifica ciertos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación (“CCCN”). El DNU no contiene una norma que declare su fecha de entrada en vigor, por lo tanto y dada su fecha de publicación, debe entenderse que sus disposiciones rigen a partir del octavo día posterior a la publicación, es decir, a partir el 29 de diciembre de 2023 (art. 5 del CCCN). Entre los principales aspectos que se modifican en materia locativa inmobiliaria, se destacan los siguientes:

1) Se eliminaron los plazos mínimos legales aplicables a la locación de inmuebles. Es decir que a partir de la entrada en vigor del DNU, los contratos de locación de inmuebles cualquiera sea su destino (vivienda o cualquier otro) podrán tener el plazo de duración que las partes acuerden. En caso que no se fije un plazo en el contrato, supletoriamente regirá el plazo del CCCN, es decir dos (2) años para vivienda permanente con o sin muebles, tres (3) años para los restantes destinos, y para locaciones temporales, lo que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado.

2) Asimismo se prevé expresamente que los alquileres se puedan fijar en moneda de curso legal (pesos) o en moneda extranjera (dólares, euros, etc.). En caso de fijarse el precio en moneda extranjera el locatario no podrá exigir que el locador le acepte el pago en una moneda diferente (por ejemplo, en pesos).

Las partes pueden pactar libremente cualquier índice de ajuste para los alquileres. La norma establece que, si el índice elegido por las partes se dejara de publicar, entonces regirá el índice oficial de características similares al elegido por las partes que publique el INDEC. En el caso de tratarse de una locación con precio en moneda extranjera, si el índice elegido dejara de publicarse, regirá el índice oficial de características similares que cumpla las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada.

3) Las partes podrán pactar libremente la periodicidad del pago, la cual no podrá ser inferior a un mes. Es decir que se podrán acordar pagos anticipados por períodos futuros de la locación que libremente acuerden los contratantes (por ejemplo, 6 meses, 1 año, etc.).

Las partes podrán pactar libremente las cantidades y monedas que deberán entregarse en concepto de fianza y depósito en garantía.

Derecho de resolución anticipada

También el DNU estableció que el locatario podrá rescindir unilateralmente el contrato en cualquier momento, sin preaviso ni plazo mínimo de vigencia transcurrido, pagando el 10% del saldo del canon locativo futuro, es decir el 10% de lo que le quede del contrato, calculado desde la fecha notificación hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.

Otros

La mayoría de nuestras locaciones disponen que los locatarios paguen la totalidad de los gastos e impuestos vinculados a la propiedad en proporción a sus respectivas superficies alquiladas. Sin perjuicio de ello, conforme la última reforma introducida al art. 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario no tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. En el caso de un incremento significativo en el monto de tales gastos e impuestos, el gobierno argentino podría responder a presiones políticas para intervenir mediante la reglamentación de esta práctica, en consecuencia, afectando en forma negativa nuestros ingresos por alquileres. Si bien el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite al locador, en caso de falta de pago de los alquileres, proceder al cobro de los mismos mediante un “procedimiento de ejecución”, existe numerosa jurisprudencia que sostiene que los contratos de locación de centros comerciales no cumplen con los requisitos exigidos por la ley vigente para ser cobrados por el procedimiento de ejecución. En aquellos casos en los que se hace lugar al

Memoria Ejercicio 2024

procedimiento de ejecución, los deudores tienen menos defensas a su alcance para impedir la ejecución, haciendo que estos procedimientos sean sustancialmente más breves que los ordinarios. En los procedimientos de ejecución el origen de la deuda no se discute, el juicio se concentra en las formalidades del instrumento de deuda en sí. El citado Código Procesal también permite procedimientos especiales de desalojo que se llevan a cabo del mismo modo que los procedimientos ordinarios. El Código Civil y Comercial de la Nación impone una intimación al locatario a que abone lo adeudado en caso de incumplimiento en forma previa al desalojo que no puede ser menor a diez días para las locaciones con destino habitacional, y no impone limitación alguna ni plazo mínimo de intimación para el resto de los destinos. Sin embargo, históricamente los extensos expedientes judiciales y los numerosos obstáculos procesales han dado como resultado demoras significativas en los procedimientos de desalojo que en general llevan de seis meses a dos años desde la fecha de iniciación de las acciones legales hasta la fecha real de desalojo.

Desarrollo y Utilización del Terreno

Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires. Nuestras actividades inmobiliarias están sujetas a varias reglamentaciones municipales en materia de planeamiento urbano, construcción, habitación y medio ambiente. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en donde se encuentran ubicadas la gran mayoría de las propiedades inmuebles, el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires generalmente restringe la densidad y uso de la propiedad y controla las características físicas de las mejoras realizadas a la propiedad, tales como altura, diseño, resaltos y salientes, a fin de que cumplan con la política de paisaje urbano de la ciudad. La repartición administrativa a cargo del Código de Planeamiento Urbano es la Secretaría de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires complementa al Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires y reglamenta el uso estructural y el desarrollo de la propiedad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires exige a los constructores y diseñadores la presentación de solicitudes para obtener permisos de construcción, incluyendo la remisión a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de los planos de arquitectura para su revisión a fin de asegurar el cumplimiento con los códigos antes mencionados.

Creemos que la totalidad de nuestras propiedades inmobiliarias cumplen con la totalidad de las leyes, ordenanzas y reglamentaciones pertinentes.

Venta y Titularidad

Ley de Prehorizontalidad. La Ley de Prehorizontalidad N°19.724 fue derogada por la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, el día 1 de agosto de 2015. La nueva normativa vigente dispone que para la celebración de contratos sobre unidades construidas o a construirse bajo el régimen de la propiedad horizontal, el titular de dominio debe constituir un seguro en favor de los futuros adquirentes para el riesgo de fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por cualquier razón. El incumplimiento de la obligación impuesta precedentemente priva al titular de dominio de todo derecho contra el adquirente –como el exigir el pago de las cuotas que se adeuden- a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante.

Ley de Protección del Discapacitado. La Ley de Protección del Discapacitado N°22.431, sancionada el 20 de marzo de 1981, según sus modificaciones posteriores, dispone que, respecto de la construcción y renovación de edificios, las obstrucciones al acceso deben ser eliminadas para posibilitar el acceso de individuos discapacitados. En la construcción de edificios públicos, se deben disponer entradas, vías de paso e instalaciones adecuadas para individuos con discapacidad motriz.

Los edificios construidos con anterioridad a la sanción de la Ley de Protección del Discapacitado deben ser adaptados a fin de proporcionar accesos, vías de paso e instalaciones adecuadas para individuos con discapacidad motriz.

Memoria Ejercicio 2024

Los edificios pre-existentes, que debido a su diseño arquitectónico no puedan ser adaptados para el uso de individuos con discapacidad motriz, están exentos del cumplimiento de estos requisitos.

La Ley de Protección del Discapacitado establece que los edificios residenciales deben garantizar el acceso a individuos con discapacidad motriz a ascensores y pasillos. Los requisitos de arquitectura diferencial se refieren a senderos, escaleras, rampas y estacionamiento.

Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes en Cuotas. La Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes N°14.005, según fuera modificada por Ley N°23.266 y por el Decreto N°2015/85, impone una serie de requisitos a los contratos de venta de parcelas fraccionadas en lotes relativos, entre otros, al precio de venta que se paga en cuotas y la escritura, que no se entrega hasta el pago final. Las disposiciones de esta ley exigen, entre otros requisitos, lo siguiente:

La inscripción de la intención de vender la propiedad en lotes subdivididos en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción de la propiedad. Solamente se podrá efectuar la inscripción en relación con propiedades no hipotecadas. Las propiedades hipotecadas solamente se pueden inscribir cuando el acreedor acuerde dividir la deuda de acuerdo con los lotes subdivididos. Sin embargo, los acreedores pueden verse judicialmente obligados a acordar la división.

La inscripción preliminar en el Registro de la Propiedad Inmueble del instrumento de compra dentro de los 30 días de la celebración de los contratos.

Una vez inscripta la propiedad, la venta en cuotas no puede ser llevada a cabo de forma inconsistente con la Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes, a menos que el vendedor inscriba su decisión de desistir de la venta en cuotas ante el Registro de la Propiedad Inmueble. En el caso de controversia respecto de la titularidad entre el comprador y terceros acreedores del vendedor, el comprador en cuotas que ha fehacientemente inscripto el instrumento de compraventa obtendrá la escritura del terreno. Además, el comprador puede exigir la transmisión del título de propiedad cuando se ha pagado por lo menos el 25% del precio de compra, si bien el vendedor puede exigir una hipoteca para garantizar el pago del saldo del precio de compra.

Una vez formalizado el pago del 25% del precio de compra o la realización de mejoras en la propiedad equivalentes a por lo menos el 50% del valor de la propiedad, la Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes en Cuotas prohíbe la rescisión del contrato de compraventa por incumplimiento del comprador en el pago del saldo del precio de compra. Sin embargo, en ese caso, el vendedor puede iniciar acciones conforme a cualquier hipoteca sobre la propiedad.

Otras Reglamentaciones

Relación de Consumo. Defensa del Consumidor o Usuario Final. La Constitución de la Nación Argentina establece expresamente, en su artículo 42, que los consumidores y usuarios de bienes y servicios tienen derecho, en la relación de consumo, a la protección de su salud, seguridad e intereses económicos. La Ley de Defensa del Consumidor N°24.240, conjuntamente con sus modificatorias, regula varias cuestiones en materia de protección de los consumidores y usuarios finales, en el marco de una relación de consumo, en el acuerdo y en la celebración de contratos.

La Ley de Defensa del Consumidor, como así también el Código Civil y Comercial de la Nación en su parte pertinente, tienen como finalidad reglamentar el derecho constitucional reconocido en beneficio de la parte más débil en una relación de consumo y prevenir potenciales abusos derivados de la posición de negociación más fuerte de los proveedores de productos y servicios en una economía de mercado en donde abundan los contratos de formulario tipo o de adhesión a cláusulas generales predispuestas.

Memoria Ejercicio 2024

Por ello, la Ley de Defensa del Consumidor y el Código Civil y Comercial de la Nación consideran que ciertas disposiciones contractuales incluidas en los contratos celebrados con consumidores o usuarios finales son nulas e inaplicables, incluyendo las que:

- desnaturalicen las obligaciones o limiten la responsabilidad por daños;
- impliquen una renuncia o restricción de los derechos de los consumidores y ampliación de los derechos del vendedor; e
- impongan la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor.

Además, la Ley de Defensa del Consumidor impone penalidades que pueden ser impuestas en forma independiente o conjunta y que van desde un apercibimiento, una multa de entre ARS 100 hasta ARS 5.000.000, el decomiso de mercaderías, la clausura del establecimiento por un plazo de hasta 30 días, la suspensión de hasta 5 años en los registros de los proveedores del Estado, hasta la pérdida de concesiones, privilegios, regímenes impositivos o crediticios especiales de que gozare el sancionado.

La Ley de Defensa del Consumidor y el Código Civil y Comercial de la Nación, definen a los consumidores o usuarios finales como las personas humanas o personas jurídicas que adquieren o utilizan bienes o servicios, a título oneroso o gratuito, para uso final o para su propio beneficio o el beneficio de su familia o grupo social. Asimismo, ambas normas entienden que quedan equiparados a los consumidores, quienes, sin ser parte en una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella adquieren o utilizan bienes o servicios, en forma gratuita u onerosa, para su uso final en beneficio propio, para el de su familia o su grupo social.

Además, la Ley de Defensa del Consumidor define a los proveedores de bienes y servicios como los individuos o personas jurídicas, tanto públicas como privadas, que, en forma profesional, aunque sea ocasionalmente, producen, importan, distribuyen o comercializan bienes o prestan servicios a consumidores o usuarios.

El Código Civil y Comercial de la Nación define al contrato de consumo como aquel que es celebrado entre un consumidor o usuario final con una persona humana o jurídica que actúe profesional u ocasionalmente o con una empresa productora de bienes o prestadora de servicios, pública o privada, que tenga por objeto la adquisición, uso o goce de los bienes o servicios por parte de los consumidores o usuarios, para su uso privado, familiar o social.

Es importante destacar que la protección normativa otorgada al consumidor y usuario final abarca a toda la etapa de la relación de consumo (desde la oferta misma del producto o servicio) y no solamente a la contractual, como así también a las consecuencias de esta última.

Asimismo, la ley de Defensa del Consumidor establece un sistema de responsabilidad solidaria que implica que, por el daño provocado al consumidor, cuando éste resulte del vicio o riesgo de la cosa o de la prestación del servicio, responderán el productor, el fabricante, el importador, el distribuidor, el proveedor, el vendedor y quien haya puesto su marca en la cosa o servicio.

La Ley de Defensa del Consumidor excluye los servicios prestados por profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por organizaciones profesionales reconocidas oficialmente o por autoridad gubernamental. Sin embargo, la Ley regula la publicidad que promueven los servicios de dichos profesionales.

La Ley de Defensa del Consumidor determina que la información incluida en la oferta dirigida a posibles consumidores indeterminados obliga al oferente durante el período en el cual la oferta tiene lugar y hasta su revocación pública. Además, determina que las especificaciones incluidas en la publicidad, anuncios, prospectos, circulares u otros medios, obligan al oferente y se consideran parte del contrato celebrado con el consumidor.

Memoria Ejercicio 2024

Por medio de la Resolución N°104/05 de la Secretaría de Coordinación Técnica del Ministerio de Economía de la Nación, se incorporó a la Ley de Protección del Consumidor la Resolución N°21/2004 del Grupo Mercado Común del Mercosur que exige que todos aquellos que realicen actividades comerciales en Internet (*e-business*) deben revelar de forma precisa y clara las características de los productos y/o servicios ofrecidos y los términos y condiciones de venta. La falta de cumplimiento de los términos de la oferta se considera una negativa injustificada a vender y da lugar a sanciones.

En fecha 17 de septiembre de 2014, una nueva Ley de Defensa del Consumidor fue aprobada por el Congreso Argentino, la Ley N°26.993. La misma, conocida como “Sistema para la Resolución de Conflictos en las Relaciones de Consumo”, estableció la creación de nuevos procedimientos administrativos y judiciales para esta área del Derecho. Crea así un sistema administrativo de dos instancias: el Servicio de Conciliación Previa en las Relaciones de Consumo (COPREC) y la Auditoría en las Relaciones de Consumo, y una serie de juzgados dedicados a resolver conflictos entre consumidores y productores de bienes y servicios (Fuero Judicial Nacional de Consumo). Para presentar un reclamo, el monto de este no debe superar una suma fija equivalente a 55 salarios mínimos vitales y móviles, los cuales son determinados por la Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil. Es obligatorio presentar el reclamo ante la dependencia administrativa. En el caso que no se llegue a un acuerdo entre las partes, el demandante puede presentar su reclamo ante un juez. El sistema administrativo de conciliación previa de conflictos en materia de consumo (COPREC) se encuentra vigente. No así el fuero judicial nacional de consumo, cuyas competencias fueron transferidas al ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, creándose el Fuero en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de las Relaciones de consumo de la Ciudad de Buenos Aires y sancionando la Ley 6407 por la cual se creó el Código Procesal para la Justicia en las Relaciones de Consumo de la Ciudad de Buenos Aires, que se encuentra vigente, atribuyéndose competencia a dicho fuero para todos los conflictos en materia de consumo que se susciten en la Ciudad de Buenos Aires. Se espera que una porción considerable de los reclamos que sean interpuestos contra nosotros sea probablemente resuelta en el marco del mencionado sistema, sin olvidar la plena vigencia de las distintas instancias de reclamos administrativos existentes en los ámbitos provinciales, que se mantienen vigentes, ante donde también podrán quedar radicados posibles reclamos relacionados con la materia.

Ley de Defensa de la Competencia

La Ley N° 27.442 y su decreto reglamentario, tiene por finalidad prevenir y sancionar las conductas contrarias a la competencia; también exige autorización administrativa para operaciones que, conforme a la Ley de Defensa de la Competencia, constituyen concentración económica. Conforme a esta ley, las fusiones, transferencias de fondo de comercio, adquisiciones de bienes o derechos sobre acciones, capital u otros valores convertibles, u operaciones similares por las cuales el comprador adquiere el control o tiene influencia significativa en una sociedad, son consideradas una concentración económica. Cuando una concentración económica involucra a una o más sociedades y el volumen de negocio total del conjunto de empresas afectadas, concepto que incluye al grupo adquirente y a la empresa, grupo o activos objeto de la adquisición, pero excluye a las empresas del grupo vendedor, supere en Argentina 100 millones de unidades móviles que, conforme la Resolución N° 48/2024 de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía publicada en el Boletín Oficial con fecha 24 de enero de 2024, equivale a la suma de ARS 50.619.000.000 (en vista de que el valor actualizado de cada unidad móvil se fijó en ARS 506,19), en ese caso la concentración respectiva debe ser remitida a la CNDC para su análisis y autorización. Se entiende por “volumen de negocios total” los importes resultantes de la venta de productos, de la prestación de servicios realizados, y los subsidios directos percibidos por las empresas afectadas durante el último ejercicio que correspondan a sus actividades ordinarias, previa deducción de los descuentos sobre ventas, así como del impuesto sobre el valor agregado y de otros impuestos directamente relacionados con el volumen de negocios.

La solicitud de autorización puede ser presentada con anterioridad a la operación o dentro de una semana de finiquitada la misma. Una vez que haya transcurrido 1 año desde la puesta en funcionamiento de la nueva Autoridad Nacional de la Competencia, el pedido de la autorización sólo podrá presentarse en forma previa y no se podrá concretar la toma de control sino hasta que esté otorgada, en forma expresa o tácita.

Cuando se presenta una solicitud de autorización, la CNDC podrá (i) autorizar la transacción; (ii) supeditar la autorización de la transacción al cumplimiento de ciertas condiciones, o (iii) rechazar la autorización.

La Ley de Defensa de la Competencia establece que las concentraciones económicas en las cuales el monto de la operación y el valor de los activos absorbidos, adquiridos, transferidos o controlados en la Argentina, no exceden, en cada uno de ellos, los 20 millones de unidades móviles que, conforme la citada Resolución de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía, representan ARS 10.123.800.000, se encuentran exentas de la necesidad de autorización administrativa. Sin perjuicio de lo que antecede, cuando las operaciones efectuadas por las empresas involucradas durante el período previo de 12 meses excedan dicha cantidad dicha cantidad de unidades móviles, que en la actualidad equivalen a ARS 10.123.800.000 o las 60 millones de unidades móviles en los últimos 36 meses que, conforme a dicha Resolución de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía, equivalen a la suma de o ARS 30.371.400.000, estas operaciones deben ser notificadas a la CNDC.

Como nuestro volumen de ventas anual consolidado excede los ARS 50.619.000.000, en los casos de concentraciones en la que seamos la parte adquirente debemos notificar a la CNDC acerca de toda concentración conforme lo dispuesto en la Ley de Defensa de la Competencia, siempre que no se presenten los casos de excepción de la obligación de notificación del artículo 11 de dicha Ley.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones (a través de nuestra subsidiaria IRSA)

Al 30 de junio de 2024, nuestra inversión en IRSA asciende al 55,40%.

La información a continuación corresponde a los datos de los segmentos extractados de la Memoria y Estados Financieros de nuestra subsidiaria IRSA Inversiones y Representaciones S.A. al 30 de junio de 2024. Las cifras de ingresos para el ejercicio 2024 consignadas en los distintos cuadros corresponden al período de doce meses relevado en los Estados Financieros de IRSA.

DESCRIPCION DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES

Segmento Centros Comerciales

Al 30 de junio de 2024, éramos operadores y titulares de participaciones mayoritarias en una cartera de 15 centros comerciales en la Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Abasto Shopping, Alcorta Shopping, Alto Palermo Shopping, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos. Dos de ellos se encuentran en el Gran Buenos Aires: Alto Avellaneda y Soleil Premium Outlet y el resto se encuentra ubicado en diferentes provincias de la Argentina: Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera y Patio Olmos (operado por una tercera parte) en la Ciudad de Córdoba, La Ribera Shopping en Santa Fe (a través de un negocio conjunto) así como Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén.

Los centros comerciales que operamos comprenden un total de 336.545 m² de ABL (excluyendo ciertos espacios ocupados por hipermercados, los cuales no son nuestros locatarios). Las ventas totales de los locatarios de nuestros centros comerciales, según datos informados por los comercios, fueron de ARS 2.260.614 millones para el ejercicio fiscal 2024 y de ARS 2.366.060 millones para el ejercicio fiscal 2023, lo cual implica una caída de 4,5%. Las ventas de los locatarios de nuestros centros comerciales son relevantes para nuestros ingresos y rentabilidad porque son uno de los factores que determinan el monto del alquiler que podemos cobrar a nuestros locatarios. También afectan los costos globales de ocupación de los locatarios como porcentaje de sus ventas.

El siguiente cuadro muestra cierta información sobre los centros comerciales que poseemos al 30 de junio de 2024:

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.733	140	99,4%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	37.166	151	99,5%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.784	119	93,7%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.859	107	99,9%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.395	90	91,2%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	48.018	162	99,3%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.675	73	100,0%	100%
Distrito Arcos	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.508	63	100,0%	90%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.427	83	99,4%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	34.858	130	93,7%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	118	98,6%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	98	99,5%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.542	67	91,7%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.701	84	99,4%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-		
Total			336.545	1.485	97,6%	

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del ejercicio.

(3) Participación efectiva de la Compañía en cada una de sus unidades de negocio.

(4) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto).

(5) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Memoria Ejercicio 2024

Ingresos acumulados al 30 de junio ⁽¹⁾

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alto Palermo	27.470	27.790	22.147	10.366	19.661
Abasto Shopping	26.051	25.814	18.302	7.442	16.867
Alto Avellaneda	17.731	17.287	12.472	6.063	11.837
Alcorta Shopping	16.515	15.976	13.591	6.335	10.485
Patio Bullrich	8.611	8.805	6.153	2.779	6.063
Dot Baires Shopping	16.038	15.129	11.573	5.855	12.881
Soleil Premium Outlet	9.073	8.003	6.832	3.258	4.886
Distrito Arcos	13.412	13.000	10.421	5.454	9.050
Alto Noa Shopping	5.399	5.250	4.622	3.165	3.645
Alto Rosario Shopping	17.532	18.803	16.410	9.652	10.251
Mendoza Plaza Shopping	7.907	7.895	6.777	5.060	5.829
Córdoba Shopping	6.056	6.045	4.919	3.091	3.492
La Ribera Shopping ⁽²⁾	1.623	1.598	1.115	416	1.163
Alto Comahue	5.307	4.607	3.373	1.107	7.442
Patio Olmos ⁽³⁾					
Total	178.725	176.002	138.707	70.043	123.552

(1) Incluye renta base, renta porcentual, derechos de admisión, tarifas, estacionamiento, comisiones, ingresos de publicidad no tradicional y otros. No incluye ingresos por Patio Olmos.

(2) A través de Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

(3) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Ventas Minoristas de los Locatarios en términos reales ⁽¹⁾

El siguiente cuadro muestra el total aproximado de ventas minoristas de los locatarios en millones de pesos de los centros comerciales en los que somos titulares de participaciones durante los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2024	2023	2022	2021	2020
Alto Palermo	293.534	310.288	255.735	95.873	168.407
Abasto Shopping	306.292	338.464	261.260	83.457	171.257
Alto Avellaneda	233.456	231.712	183.224	69.450	151.313
Alcorta Shopping	170.099	182.666	174.797	72.838	100.406
Patio Bullrich	94.123	101.168	92.574	46.902	68.298
Dot Baires Shopping	190.979	190.286	162.191	63.907	134.520
Soleil Premium Outlet	140.712	125.975	115.895	56.105	69.892
Distrito Arcos	175.874	176.748	150.395	81.599	78.924
Alto Noa Shopping	90.271	96.847	92.381	68.402	68.176
Alto Rosario Shopping	236.778	267.936	241.799	145.684	142.545
Mendoza Plaza Shopping	138.306	144.975	137.161	118.236	111.243
Córdoba Shopping	75.872	84.248	77.066	48.522	43.907
La Ribera Shopping ⁽²⁾	36.788	42.496	36.748	17.963	29.091
Alto Comahue	77.530	72.251	58.230	26.561	41.663
Patio Olmos ⁽³⁾	-	-	-	-	-
Total de ventas	2.260.614	2.366.060	2.039.456	995.499	1.379.642

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

(2) A través de nuestro negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

(3) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte

Memoria Ejercicio 2024

Segmento Oficinas

Nos ocupamos de la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas en la Argentina. Al 30 de junio de 2024, detentábamos participación en 5 edificios de oficinas con 59.348 metros cuadrados de ABL, todos ellos ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

A continuación, se detalla información sobre nuestras oficinas al 30 de junio de 2024:

Oficinas	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA	Ingresos por alquileres (ARS millones) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Torre Bankboston ⁽⁵⁾	Dic-14				14
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	754
Dot Building	Nov-06	11.242	79,4%	80%	2.321
Zetta Building	May-19	32.173	100,0%	80%	9.958
261 Della Paolera ⁽⁶⁾	Dic-20	4.937	100,0%	100%	2.709
Total Oficinas AAA & A		51.331	95,5%		15.756
Oficinas B					
Philips Building	Jun-17	8.017	50,6%	100%	487
Total Oficinas B		8.017	50,6%	100%	487
Total Oficinas		59.348	89,4%		16.243

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2024. Excluye áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2024.

(3) Somos dueños del 13,2% del edificio que tiene 22.535 metros cuadrados de área bruta locativa.

(4) Corresponde a los ingresos anuales

(5) El edificio se encontraba vendido en su totalidad al cierre del ejercicio.

(6) Somos dueños del 14% del edificio que tiene 35.872 m² de área bruta locativa. Dentro del área bruta locativa se incluyen m² correspondientes a otros espacios comunes.

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de ocupación de nuestras oficinas al cierre de los ejercicios finalizados el 30 de junio.

	Porcentaje de ocupación ⁽¹⁾				
	2024	2023	2022	2021	2020
Edificio República ⁽²⁾	-	-	-	66,9%	86,9%
Torre BankBoston ⁽²⁾	-	-	-	-	96,4%
Intercontinental Plaza	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Bouchard 710 ⁽²⁾	-	-	-	-	92,5%
DOT Building	79,4%	51,6%	92,6%	84,9%	84,9%
Zetta Building ⁽³⁾	100,0%	94,6%	92,2%	84,7%	97,5%
261 Della Paolera	100,0%	100,0%	67,1%	80,2%	-
Philips Building	50,6%	41,9%	81,4%	93,1%	82,7%
Suipacha 652/64	-	-	-	17,3%	31,2%
Total Oficinas	89,4%	68,7%	73,3%	74,7%	86,1%

(1) Metros cuadrados alquilados según contratos vigentes al 30 de junio de cada período fiscal sobre el área bruta locativa de las oficinas en los mismos períodos.

(2) El edificio fue totalmente vendido.

(3) En el ejercicio fiscal 2022, se excluyeron para el cálculo de ocupación 815m² por encontrarse en obra para el desarrollo del proyecto "Oficina Workplace".

Memoria Ejercicio 2024

Segmento Hoteles

La actividad hotelera mantuvo buen nivel de ingresos y ocupación durante este año, aunque el último trimestre se observó una merma del turismo internacional producto de la competitividad cambiaria y ello representa un desafío de cara al próximo ejercicio. El exclusivo resort Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, continúa siendo una gran atracción para el segmento de ingresos altos y los hoteles Libertador e Intercontinental de Buenos Aires están trabajando en nuevas propuestas de mejora y diferenciación del producto a la espera de la plena recuperación del segmento de eventos corporativos.

Durante el ejercicio 2024 mantuvimos nuestra participación del 76,34% en el hotel Intercontinental, del 100% en el hotel Libertador y del 50,00% en el Llao Llao.

El siguiente cuadro muestra cierta información referente a nuestros hoteles de lujo:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio Habitación ARS ⁽²⁾	Ventas al 30 de junio de los ejercicios fiscales (ARS millones)				
						2024	2023	2022	2021	2020
Intercontinental ⁽³⁾	01/11/1997	76,34%	313	63,9%	106.764	17.227	15.300	6.401	1.720	14.215
Libertador ⁽⁴⁾	01/03/1998	100%	200	59,4%	68.749	6.880	6.071	2.367	565	4.975
Llao Llao ⁽⁵⁾	01/06/1997	50%	205	69,3%	268.722	37.462	34.225	25.673	9.812	20.687
Total	-	-	718	64,2%	146.902	61.569	55.596	34.441	12.097	39.877

(1) Promedio acumulado en el período de 12 meses.

(2) Promedio acumulado en el período de 12 meses.

(3) A través de Nuevas Fronteras S.A.

(4) A través de Hoteles Argentinos S.A.U.

(5) A través de Llao Llao Resorts S.A. e IRSA – Galerías Pacífico S.A. UT (hasta el 31 de marzo de 2023)

Segmento Ventas y Desarrollo

Inmuebles de Desarrollo para Viviendas

La adquisición y desarrollo de complejos de departamentos para vivienda y comunidades residenciales para la venta es otra de las actividades principales de la compañía. Los desarrollos de complejos de departamentos para viviendas consisten en la construcción de nuevas torres o la reconversión y reciclaje de estructuras existentes como fábricas o depósitos. En lo que respecta a comunidades residenciales, frecuentemente compramos terrenos desocupados, desarrollamos la infraestructura, tales como caminos, servicios públicos y áreas comunes, y vendemos lotes para la construcción de viviendas unifamiliares. También desarrollamos o vendemos terrenos a terceros para el desarrollo de instalaciones complementarias tales como áreas comerciales en zonas de desarrollos residenciales.

En el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024, los ingresos provenientes del segmento ventas y desarrollos alcanzaron la suma de ARS 9.246 millones, comparado con ARS 16.280 millones registrados durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023.

Memoria Ejercicio 2024

A continuación, se detalla información sobre reservas de tierra de IRSA al 30 de junio de 2024:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construible (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor libros (mm de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 1	100%	24/9/1997	-	-	-	2.018	4.871
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 2	100%	24/9/1997	-	-	-	1.705	2.860
Fideicomiso Ancón (Luis M. Campos)	100%	9/2/2021	-	-	-	1.014	2.492
Fideicomiso Av. Figueroa Alcorta 6464	100%	9/2/2021	-	-	-	1.786	6.506
Fideicomiso Libertador 7400 (Quantum Bellini)	100%	9/2/2021	-	-	-	160	303
Lindero Córdoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015	-	-	-	2.160	1.865
Terreno Caballito Ferro Parcela 1 - CABA	100%	20/1/1999	-	-	-	2.908	7.595
Terreno Ezpeleta (Nuevo Quilmes II)	100%	19/4/2022	-	-	-	208.560	27.598
Total Intangibles (Residencial)						220.311	54.090
RESERVAS DE TIERRA							
Ramblas del Plata - CABA (Ex Costa Urbana)	100%	10/7/1997	716.180	866.806	-	693.445	485.412
La Plata - Parcelas Usos Mixtos Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	47.834	81.341	-	-	15.769
Polo Dot expansión usos mixtos – CABA ⁽⁶⁾	80%	28/11/2006	-	15.940	-	-	14.984
Terreno Caballito Ferro Parcelas 2, 3 y 4 CABA	100%	20/1/1999	20.462	86.387	-	75.277	42.532
Terreno Luján -Acceso Oeste - Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	31/5/2008	1.152.106	464.000	-	-	11.463
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	16.974
Puerto Retiro – CABA ⁽⁴⁾	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Subtotal Usos Mixtos			11.887.133	5.711.854	-	768.722	587.134
Caballito Manzana 35 - CABA ⁽³⁾	100%	22/10/1998	9.767	57.192	-	31.257	8.773
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	70.370	4.975
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	43.347	3.693
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾	100%	6/7/1999	13.000	57.000	-	-	6.514
Subtotal Residencial			22.767	114.192	-	144.974	23.955
La Plata - Parcela Ctro. Com. Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	30.780	35.212	-	52.340	15.769
Edificio Beruti y Coronel Diaz - CABA	100%	18/6/2022	2.387	8.900	7.800	-	12.081
Subtotal Retail			33.167	44.112	7.800	52.340	27.850
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	27.456
Edificio Paseo Colón 245 - CABA	100%	29/5/2023	1.579	13.690	9.500	-	6.413
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.597	-	9.505
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	5.365	5.000	4.823	-	2.050
Subtotal Oficinas			25.879	18.690	72.320	-	45.424
Total Futuros Desarrollos			11.968.946	5.888.848	80.120	966.036	684.363
Otras Reservas⁽¹⁾			3.289.199	-	-	-	16.928
Total Reservas de Tierra			15.258.145	5.888.848	80.120	966.036	701.291

(1) Incluye a Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT, terreno lindero Mendoza Shopping, Pilar R8 Km 53, Terreno Conil (Parcela II), Terreno Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Liao Liao.

(2) Estos terrenos están clasificados como Propiedad para la Venta, por lo tanto, su valor se mantiene al costo. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.

(3) "Caballito Manzana 35" consiste en 3 edificios de vivienda de 27, 22 y 18 pisos.

(4) Este terreno se encuentra en litigio judicial.

(5) Máxima superficie construible estimada de acuerdo con los proyectos pendiente de las aprobaciones finales.

(6) Aplicable a la ampliación del Edificio Zetta.

Memoria Ejercicio 2024

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2024:

Expansiones	Participación IRSA	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo	100%	4.336	CABA
Paseo Alcorta	100%	1.337	CABA
Alto Avellaneda	100%	23.737	Buenos Aires
Alto Noa	100%	3.068	Salta
Soleil Premium Outlet	100%	17.718	Buenos Aires
Alto Comahue	100%	3.325	Neuquén
Total en Centros Comerciales		53.521	
Patio Bullrich	100%	15.000	CABA
Alto Palermo	100%	14.119	CABA
Córdoba Shopping	100%	7.000	Córdoba
Alto Rosario	100%	15.000	Rosario
Edificio Philips	100%	19.706	CABA
Total en Oficinas + Residencial		70.825	
Total Expansiones		124.346	

Segmento Otros:

Inversión en Banco Hipotecario

Al 30 de junio de 2024, éramos propietarios del 29,9% del Banco Hipotecario. Fundado en 1886 por el gobierno argentino y privatizado en 1999, Banco Hipotecario ha sido históricamente líder en préstamos hipotecarios en Argentina y proveedor de servicios de seguros hipotecarios. Todas sus operaciones están ubicadas en la Argentina, donde opera a través de una red nacional con 62 sucursales en las 23 provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Banco Hipotecario es un banco comercial inclusivo que brinda servicios de banca universal ofreciendo una amplia variedad de productos y actividades bancarias, incluyendo una amplia gama de préstamos personales y corporativos, depósitos, tarjetas de crédito y débito, y servicios financieros relacionados a particulares, pequeñas y medianas empresas ("PyME") y grandes empresas. Al 30 de junio de 2024, el patrimonio neto de Banco Hipotecario era de ARS 372.040 millones, sus activos consolidados eran de ARS 2.281.948,8 millones, y su resultado neto para el período de tres meses finalizado el 30 de junio de 2024 fue de ARS 11.672 millones. Desde 1999, las acciones de Banco Hipotecario cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en Argentina, y desde 2006 tiene un programa de nivel I de ADR.

La estrategia de negocio de Banco Hipotecario es continuar diversificando su cartera de préstamos. Los préstamos no hipotecarios del Banco al sector privado no financiero, en términos nominales, eran de ARS 36.851,0 millones al 31 de diciembre de 2019, de ARS 40.522,8 millones al 31 de diciembre de 2020, de ARS 48.760,9 millones al 31 de diciembre de 2021, de ARS 61.353,5 millones al 31 de diciembre de 2022, de ARS 163.728,3 millones al 31 de diciembre de 2023 y ARS 218.034 millones al 30 de junio de 2024.

También, Banco Hipotecario ha diversificado sus fuentes de fondeo mediante el desarrollo de su presencia en el mercado de capitales local e internacional, así como también incrementando su base de depósitos. Sus obligaciones negociables en el total del fondeo representaban el 2,6% al 30 de junio de 2024.

Sus subsidiarias incluyen a BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., un banco especializado en banca de inversión, securitización y administración de activos, del cual el Banco Hipotecario posee de forma directa el 62,3% e IRSA posee adicionalmente de forma directa el 37,7%, BHN Vida S.A., una compañía de seguros de vida, BHN Seguros Generales S.A., compañía de seguros de incendio para propietarios de viviendas.

4. Hechos relevantes del Ejercicio y Posteriores

Negocio agropecuario

Septiembre y noviembre 2023, febrero y mayo 2024: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de los meses de septiembre 2023, noviembre 2023, febrero 2024 y mayo 2024, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose alta un total de 2.965.437 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 1.298.163,01.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 593.389.883 a 596.355.320, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 89.293.771 a 85.998.622.

Octubre 2023: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 5 de octubre de 2023, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 22.000 millones y un dividendo en especie mediante la entrega de 22.090.627 (veintidós millones noventa mil seiscientos veintisiete) acciones de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA ("IRSA") de titularidad de la Sociedad a la fecha de la Asamblea.
- Distribución de 5.791.355 acciones propias de un 1 voto por acción y de VN ARS 1.
- Designación de miembros del directorio.

Con fecha 12 de octubre de 2023, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 22.000.000.000 y un dividendo en especie mediante la entrega de 22.090.627 (veintidós millones noventa mil seiscientos veintisiete) acciones de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA ("IRSA") de titularidad de la Sociedad, según la cotización de dichas acciones al 4 de octubre de 2023 que asciende a la suma de ARS 644,75, con cargo al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023, equivalentes al 3.743,644234382% para el caso del dividendo en efectivo y al 2.423,657698% para el caso del dividendo en especie, del capital social con derecho a cobro representado por un total de 587.662.679 acciones, monto por acción de ARS 37,43644234382 y un monto por ADS de ARS 374,3644234382 (Pesos argentinos por ADR).

El mismo día, la Compañía distribuyó acciones propias, la distribución de acciones constituye 0,0098548967 acciones por acción ordinaria y 0,098548967 por ADS, un porcentaje del 0,98548967% sobre el capital social de ARS 587.662.679 neto de acciones en cartera.

La distribución del dividendo en efectivo y en especie en acciones de IRSA, así como la distribución de acciones propias entre los tenedores de GDS, se han visto demoradas 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 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.

Memoria Ejercicio 2024

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.

Octubre 2023: Warrants – Post distribución de dividendos

El 27 de septiembre de 2023, se informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (“warrants”) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias entre sus accionistas. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,1232 (de VN ARS 1)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,2548 (de VN ARS 1)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,5036 (de VN ARS 1)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,4508 (de VN ARS 1)

Noviembre, diciembre 2023 y enero 2024: Programa Recompra de Acciones – Extensión, modificación de precio y finalización

El 6 de noviembre de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió extender el plazo del programa de recompra de acciones por hasta ARS 4.000 millones aprobado el 11 de noviembre de 2022 por 180 días adicionales y 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 11,0 por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 1,320 por acción, manteniéndose los restantes términos y condiciones oportunamente comunicados.

Asimismo, el 18 de enero de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 13.474.104 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,94% del programa aprobado y 2,27% del capital social.

Enero 2024: Emisión de Obligaciones Negociables

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

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

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

Memoria Ejercicio 2024

Abril 2024: Emisión de Obligaciones Negociables

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 (dólares cable): denominadas y pagaderas en dólares por un monto de USD 10,2 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 22 de agosto de 2026. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

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

Mayo 2024: Aprobación de Dividendo

El 14 de mayo de 2024, la Compañía distribuyó entre sus accionistas un dividendo en efectivo por ARS 30.000 millones, equivalente al 5.054,8206% del capital social con derecho a cobro. El monto por acción (VN\$1) fue de ARS 50,5482 y el monto por ADS fue de ARS \$ 505,4821.

El 21 de junio de 2024, una vez finalizados los procesos administrativos correspondientes, el Depositario concretó el pago del dividendo en efectivo, por un monto neto por ADS de USD 0,362614.

Julio 2024: Emisión de Obligaciones Negociables

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.

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

Negocio de propiedades urbanas e inversiones - IRSA

Julio 2023: Venta del Edificio "Suipacha 652/664"

La Compañía vendió la totalidad del edificio ubicado en Suipacha 652/664, Microcentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El edificio de categoría B, adquirido por IRSA en 1991, cuenta con 7 pisos de oficinas y 62 unidades de cocheras y posee una superficie bruta locativa de 11.465 m², que se encontraban vacantes al momento de la transacción.

El precio de la operación fue de USD billete 6,75 millones, de los cuales se han cobrado USD 3 millones en efectivo, USD 750.000 mediante la entrega de 3 unidades funcionales en un edificio de propiedad del comprador, con un contrato de comodato por 30 meses y el saldo remanente de USD 3 millones será abonado de la siguiente manera:

- USD 2,5 millones en 10 cuotas semestrales, iguales y consecutivas de USD 250.000, venciendo la primera a los 24 meses de la firma de la escritura, con un interés anual del 5%;
- USD 500.000 a través de la prestación de servicios por parte del comprador.

Esta venta forma parte de la estrategia de la compañía de consolidar un portfolio de oficinas premium en la Ciudad de Buenos Aires.

Memoria Ejercicio 2024

Agosto 2023: Certificación LEED Edificio '261 Della Paolera'

El 3 de agosto de 2023, el edificio '261 Della Paolera', ubicado en Catalinas Norte, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, obtuvo la certificación LEED Gold Core & Shell (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental).

Esta certificación, de renombre en el sector y altamente valorada por el mercado, reconoce el compromiso de la compañía con el desarrollo inmobiliario sostenible, incorporando en la construcción aspectos relacionados con la eficiencia energética, la mejora de la calidad ambiental interior, la eficiencia del consumo de agua, el desarrollo sostenible de los espacios libres de la parcela y la selección y reciclado de materiales.

Con este logro, el 74% de nuestro portafolio premium de oficinas cuenta con sello LEED y varios inquilinos en proceso de certificación de sus interiores, promoviendo el diseño energético y ambiental, la calidad de vida y los espacios de trabajo saludables.

Seguimos avanzando en la estrategia ESG, aplicando elevados estándares de calidad en nuestras operaciones inmobiliarias a través del uso responsable de los recursos y las tecnologías más sustentables, desarrollando proyectos en equilibrio con el ambiente, con responsabilidad social, equipos diversos comprometidos y buenas prácticas de gobierno corporativo.

Agosto 2023: Venta de Quality Invest S.A.

El 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.

Quality Invest S.A. es la propietaria del predio sito en la Avenida San Martín 601/611/645 de la localidad de San Martín, Provincia de Buenos Aires, de 159.996 m² con una superficie cubierta actual de 80.027 m², que fuera sede de la planta industrial de Nobleza Picardo hasta 2011. El monto de la transacción ascendió a la suma de USD 22.900.000, de los cuales USD 21.500.000 han sido cobrados junto con la transferencia de las acciones y el saldo de USD 1.400.000 se cobrará a los 3 años, devengando un interés del 7% anual.

Agosto 2023 y octubre 2023: Venta de tres pisos en "261 Della Paolera"

El 9 de agosto de 2023, IRSA vendió y transfirió un piso, por una superficie total de 1.184 m², 10 unidades de cocheras y 2 unidades complementarias del mismo edificio. El precio de la transacción fue de USD (MEP) 6,3 millones (USD 5.300/m²), que fueron abonados en ARS en su totalidad.

El 5 de octubre de 2023, IRSA vendió y transfirió dos pisos, por una superficie total de 2.395 m² y 18 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de USD (MEP) 14,9 millones (USD 6.300/m²), los cuales fueron abonados en ARS en su totalidad.

Luego de estas operaciones, 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.

Septiembre, noviembre y diciembre 2023: Programa Recompra de Acciones – Modificación del precio, extensión y finalización

El 5 de septiembre de 2023, el Directorio de la Sociedad, a mérito de las facultades otorgadas en la reunión de ese órgano celebrada en fecha 15 de junio de 2023 en oportunidad de la creación del programa de recompra de acciones por hasta la suma de ARS 5.000 millones en los términos del Artículo 64 de la Ley 26.831 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores, ha resuelto modificar el precio de adquisición de las acciones propias estableciendo un valor máximo de USD 9,0 por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 720 por acción, manteniéndose los restantes términos y condiciones oportunamente comunicados.

Memoria Ejercicio 2024

El 6 de noviembre de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió extender el plazo del mencionado programa de recompra de acciones por 180 días adicionales a contar a partir del vencimiento del plazo el 13 de diciembre de 2023 y 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 11,0 por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 1,320 por acción, manteniéndose los restantes términos y condiciones oportunamente comunicados.

El 21 de diciembre de 2023, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 7.839.874 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,95% del programa aprobado y 1,06% del capital social.

Septiembre 2023: Hecho Relevante - Capitalización y Cambio en el Valor Nominal

Habiéndose obtenido las autorizaciones de la Comisión Nacional de Valores 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:

- 1) La capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión por la suma de ARS 6.552.405.000 emitiéndose en consecuencia la cantidad de 6.552.405.000 (seis mil quinientos cincuenta y dos millones cuatrocientos cinco mil) acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal ARS 1 (un peso) y con derecho a un voto por acción.
- 2) 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.

A partir del día 20 de septiembre de 2023, se efectivizó en forma simultánea la distribución de acciones y el cambio de valor nominal, y se procedió con 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 1,00 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 distribuidas por la capitalización descripta tendrán derechos económicos en igualdad de condiciones con las que se encuentran actualmente en circulación.

Se informa que el capital social de IRSA luego de las operaciones indicadas asciende a la suma de ARS 7.363.542.450 representado por 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción.

Asimismo, se ha solicitado a la Bolsa de Comercio de Buenos Aires el cambio de modalidad de la negociación de las acciones representativas del capital social, es decir, que el precio de negociación se registre 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 producirían un efecto de baja sustancial en la cotización de la acción.

Cabe aclarar 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.

Septiembre 2023: Warrants – Post Capitalización

El 15 de septiembre de 2023, se 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 aumento del capital social por la capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión y 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 1,00 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

Memoria Ejercicio 2024

continuación, se detallan los términos que han sido modificados, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,1719 (de VN ARS 1)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,0639 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,3689 (de VN ARS 1)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,4063 (de VN ARS 10)

Septiembre y noviembre 2023, febrero y mayo 2024: Ejercicio de Warrants

En los meses de septiembre y noviembre 2023, febrero y mayo 2024, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 5.104.917 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 1.746.606,85.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones se incrementa de 736.354.245 a 741.459.162 acciones ordinarias de VN ARS 10, el capital social de la Sociedad se incrementa de 7.363.542.450 a 7.414.591.620, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 79.709.301 a 75.668.184.

Octubre 2023: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 5 de octubre de 2023, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 64.000 millones a la fecha de la Asamblea.
- Distribución de 12.644.273 de acciones propias de VN ARS 10.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2023.

Con fecha 12 de octubre de 2023, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 64.000.000.000 equivalente al 884,687833212% del Capital Social, un monto por acción ordinaria de ARS 88,4687833212 y un monto por ADR de ARS 884,687833212.

La mencionada distribución de las acciones constituye 0,01747849138 acciones por acción ordinaria y 0,1747849138 por GDS, un porcentaje del 1,747849138% sobre el capital social representado por 723.419.014 acciones de VN ARS 10, neto de acciones en cartera.

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.

Memoria Ejercicio 2024

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.

Octubre 2023: Warrants – Post distribución de dividendos

El 27 de octubre de 2023, se informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (“warrants”) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias entre sus accionistas. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,0639 (de VN ARS 10)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,2272 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,4063 (de VN ARS 10)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,3522 (de VN ARS 10)

Noviembre 2023: Firma de contrato de fideicomiso de administración (Edificio del Plata)

El 10 de noviembre de 2023, la Sociedad 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. Asimismo, como beneficiario del fideicomiso IRSA recibirá aproximadamente 5.128 metros cuadrados vendibles y 32 cocheras, cumpliendo también funciones como desarrollista. 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 preveía el aporte de un edificio de propiedad del Banco Hipotecario S.A. (“BHSA”), entidad en la que la Sociedad 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. El día 28 de diciembre de 2023 el BHSA transmitió el dominio fiduciario del inmueble referido a favor del fiduciario a título de aporte al Fideicomiso.

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.

Diciembre 2023: Permuta Terreno Ezpeleta

El 7 de diciembre de 2023, La Sociedad ha transferido en permuta el Terreno “Ezpeleta”, de 46 hectáreas, ubicado sobre la Autopista Bs. As. – La Plata 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

Memoria Ejercicio 2024

dicho proyecto. Esta contraprestación se encuentra garantizada por un derecho real de hipoteca sobre el inmueble por el valor de la permuta, y una garantía adicional sobre otra propiedad del comprador.

Adicionalmente, la Sociedad recibió en efectivo la suma de ARS 62,3 millones como parte de la contraprestación, expresados en moneda de la fecha de la transacción.

Diciembre 2023: Extensión del contrato de usufructo de La Rural S.A.

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

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

Por la extensión del plazo de usufructo bajo La Rural S.A., Ogden S.A. abonará por todo concepto a la SRA la suma de doce millones de dólares estadounidenses (USD 12.000.000) 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 SRA, aprobación que tuvo lugar el día 1 de febrero de 2024.

Enero y marzo 2024: Programa de Recompra de Acciones – Inicio y Finalización

Con fecha 5 de enero de 2024, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV.

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 6.500 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 1.200 por acción y hasta un máximo de USD 10,00 por GDS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir a la disminución de la brecha existente entre el valor implícito de la Sociedad, en base al valor de los activos, y el valor de la misma, en base al precio de cotización de sus acciones, con miras a contribuir al fortalecimiento de la acciones en el mercado.

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.

Memoria Ejercicio 2024

Febrero 2024: Emisión de Obligaciones Negociables

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

- ON Clase XVIII (dólar MEP): denominadas en dólares por USD 21,4 millones, a una tasa fija del 7,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 28 de febrero de 2027 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- ON Clase XIX (pesos): 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 al vencimiento, el 28 de febrero de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

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

Marzo y abril 2024: Programa de Recompra de Acciones – Inicio y Finalización

Con fecha 20 de marzo de 2024, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV.

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 6.500 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 1.250 por acción y hasta un máximo de USD 11,00 por GDS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir a la disminución de la brecha existente entre el valor implícito de la Sociedad, en base al valor de los activos, y el valor de la misma, en base al precio de cotización de sus acciones, con miras a contribuir al fortalecimiento de la acciones en el mercado.

El 22 de abril de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones 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.

Marzo 2024: Inclusión en el índice S&P Merval

El 21 de marzo de 2024, la Compañía fue incluida en el índice S&P Merval como resultado del reciente proceso de rebalanceo.

Marzo 2024: Banco Hipotecario S.A. – Pago de dividendo en efectivo

Con fecha 27 de marzo de 2024, mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, el Banco Hipotecario S.A. aprobó el pago de un dividendo por la suma de ARS 26.500 millones, el cual fue abonado en proporción a la tenencia accionaria de cada accionista, que fueron computadas en moneda homogénea de la fecha de la Asamblea y del pago.

Memoria Ejercicio 2024

Con fecha 3 de mayo de 2024, el BCRA aprobó la distribución de dicho dividendo, y a la fecha de presentación de los estados financieros los dividendos fueron abonados en su totalidad.

Marzo 2024: Inclusión en el Índice de Sustentabilidad BYMA 2023

El 27 de marzo de 2024, la Compañía fue incluida en el quinto rebalanceo del Índice de Sustentabilidad (no comercial) elaborado por BYMA.

Mayo 2024: Distribución de dividendo en efectivo

El 9 de mayo de 2024, la Compañía distribuyó entre sus accionistas un dividendo en efectivo por ARS 55.000 millones, equivalente al 761,4575% del capital social con derecho a cobro. El monto por acción (VN\$10) fue de ARS 76,1457 y el monto por GDS de ARS 761,4575.

El 11 de junio de 2024, una vez finalizados los procesos administrativos correspondientes, el Depositario concretó el pago del dividendo en efectivo, por un monto neto por GDS de USD 0,630247.

Mayo 2024: Warrants – Post distribución de dividendos

El 10 de mayo de 2024, se informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (“warrants”) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo efectuado el 9 de mayo de 2024. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,2272 (de VN ARS 10)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,3070 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,3522 (de VN ARS 10)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,3307 (de VN ARS 10)

Mayo 2024: Incorporación a la cartera propia de acciones no registradas

El 30 de mayo de 2024 se informó que el Directorio de IRSA aprobó la incorporación a su cartera de acciones no registradas bajo custodia de Caja de Valores S.A., derivadas del proceso de canje realizado en 1994 que oportunamente fueran canjeadas por acciones de la Sociedad Anónima Mercado de Abasto (SAMAP) (posteriormente Alto Palermo S.A., luego IRSA Propiedades Comerciales S.A. y finalmente IRSA, con posterioridad a la fusión de 2022). Desde 1994, IRSA ha intentado sin éxito que los titulares concluyan el canje. Tras analizar las opciones legales, el Directorio decidió aplicar la prescripción liberatoria del Código Civil y Comercial, dado que han pasado más de 10 años de inacción del acreedor.

Como resultado, IRSA recibió 5.125.667 acciones de VN ARS 10, que permanecerán en su cartera hasta que se decida su destino conforme al artículo 64 de la Ley 26.831.

Junio 2024: Emisión de Obligaciones Negociables

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

Memoria Ejercicio 2024

- ON Clase XX (dólar MEP): denominadas en dólares por USD 23,0 millones, a una tasa fija del 6,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 10 de junio de 2026 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- ON Clase XXI (pesos): 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 al vencimiento, el 10 de junio de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

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

Julio 2024: Nuevo Programa de Recompra de Acciones

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 11 de julio de 2024, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV.

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 15.000 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 1.550 por acción y hasta un máximo de USD 11,00 por GDS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir a la disminución de la brecha existente entre el valor implícito de la Sociedad, en base al valor de los activos, y el valor de la misma, en base al precio de cotización de sus acciones, con miras a contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, la Sociedad ha adquirido el equivalente a 9.683.255 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 81,46% del programa aprobado y 1,31% del capital social.

Agosto 2024: Adquisición de Inmueble lindero al shopping Alto Avellaneda

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 1 de agosto de 2024, la Compañía 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 m² y una superficie construida de 32.660 m², 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.

5. Análisis y Discusión de la Dirección sobre las Situación Financiera y los Resultados de las Operaciones

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según estado de resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023.

	Negocio Agropecuario			Negocio propiedades urbanas e inversiones			Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Ajustes			Eliminaciones inter-segmentos			Total estado de resultados		
	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.
Ingresos	384.487	378.132	6.355	270.550	268.627	1.923	655.037	646.759	8.278	(1.453)	(1.687)	234	59.447	64.781	(5.334)	(1.658)	(2.441)	783	711.373	707.412	3.961
Costos	(323.676)	(313.801)	(9.875)	(48.891)	(49.365)	474	(372.567)	(363.166)	(9.401)	161	736	(575)	(60.637)	(65.950)	5.313	-	-	-	(433.043)	(428.380)	(4.663)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	5.339	(5.628)	10.967	-	-	-	5.339	(5.628)	10.967	-	-	-	-	-	-	710	819	(109)	6.049	(4.809)	10.858
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	7.174	(9.431)	16.605	-	-	-	7.174	(9.431)	16.605	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.174	(9.431)	16.605
Resultado bruto	73.324	49.272	24.052	221.659	219.262	2.397	294.983	268.534	26.449	(1.292)	(951)	(341)	(1.190)	(1.169)	(21)	(948)	(1.622)	674	291.553	264.792	26.761
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(7.454)	(8.804)	1.350	(341.584)	(190.751)	(150.833)	(349.038)	(199.555)	(149.483)	364	7.559	(7.195)	-	-	-	-	-	-	(348.674)	(191.996)	(156.678)
Resultado por venta de campos	52.612	55.825	(3.213)	-	-	-	52.612	55.825	(3.213)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.612	55.825	(3.213)
Gastos generales y de administración	(33.678)	(31.550)	(2.128)	(37.704)	(89.086)	51.382	(71.382)	(120.636)	49.254	173	250	(77)	-	-	-	107	643	(536)	(71.102)	(119.743)	48.641
Gastos de comercialización	(43.768)	(34.723)	(9.045)	(17.491)	(16.860)	(631)	(61.259)	(51.583)	(9.676)	133	101	32	-	-	-	742	1.118	(376)	(60.384)	(50.364)	(10.020)
Otros resultados operativos, netos	27.904	(6.486)	34.390	(7.014)	(27.061)	20.047	20.890	(33.547)	54.437	(21)	(93)	72	419	614	(195)	86	(92)	178	21.374	(33.118)	54.492
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.866)	(17.683)	9.817	-	-	-	(7.866)	(17.683)	9.817
Resultado operativo	68.940	23.534	45.406	(182.134)	(104.496)	(77.638)	(113.194)	(80.962)	(32.232)	(643)	6.866	(7.509)	(8.637)	(18.238)	9.601	(13)	47	(60)	(122.487)	(92.287)	(30.200)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(1.084)	(3.853)	2.769	33.760	14.449	19.311	32.676	10.596	22.080	277	(4.722)	4.999	-	-	-	-	(5)	5	32.953	5.869	27.084
Resultado del segmento	67.856	19.681	48.175	(148.374)	(90.047)	(58.327)	(80.518)	(70.366)	(10.152)	(366)	2.144	(2.510)	(8.637)	(18.238)	9.601	(13)	42	(55)	(89.534)	(86.418)	(3.116)

Memoria Ejercicio 2024

Negocio Agropecuario

A continuación, se presenta un análisis de las líneas del Negocio Agropecuario por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023.

	Producción Agropecuaria			Ventas y transformación de tierras			Corporativo			Otros			Total		
	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.
Ingresos	268.382	278.373	(9.991)	-	-	-	-	-	-	116.105	99.759	16.346	384.487	378.132	6.355
Costos	(239.036)	(249.942)	10.906	(228)	(275)	47	-	-	-	(84.412)	(63.584)	(20.828)	(323.676)	(313.801)	(9.875)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	5.339	(5.628)	10.967	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.339	(5.628)	10.967
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	7.174	(9.431)	16.605	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.174	(9.431)	16.605
Resultado bruto	41.859	13.372	28.487	(228)	(275)	47	-	-	-	31.693	36.175	(4.482)	73.324	49.272	24.052
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	(7.454)	(8.804)	1.350	-	-	-	-	-	-	(7.454)	(8.804)	1.350
Resultado por venta de campo	-	-	-	52.612	55.825	(3.213)	-	-	-	-	-	-	52.612	55.825	(3.213)
Gastos generales y de administración	(19.641)	(17.480)	(2.161)	(63)	(52)	(11)	(4.583)	(5.187)	604	(9.391)	(8.831)	(560)	(33.678)	(31.550)	(2.128)
Gastos de comercialización	(28.934)	(25.498)	(3.436)	(1.189)	(48)	(1.141)	-	-	-	(13.645)	(9.177)	(4.468)	(43.768)	(34.723)	(9.045)
Otros resultados operativos, netos	8.499	625	7.874	13.736	(9.385)	23.121	-	-	-	5.669	2.274	3.395	27.904	(6.486)	34.390
Resultado operativo	1.783	(28.981)	30.764	57.414	37.261	20.153	(4.583)	(5.187)	604	14.326	20.441	(6.115)	68.940	23.534	45.406
Resultado por participación en asociadas	1.553	(628)	2.181	-	-	-	-	-	-	(2.637)	(3.225)	588	(1.084)	(3.853)	2.769
Resultado del segmento	3.336	(29.609)	32.945	57.414	37.261	20.153	(4.583)	(5.187)	604	11.689	17.216	(5.527)	67.856	19.681	48.175

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

A continuación, se presenta un análisis de las líneas del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones del centro de operaciones Argentina por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023.

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Otros			Total		
	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.
Ingresos	179.650	176.246	3.404	16.243	17.031	(788)	9.246	16.280	(7.034)	61.569	55.596	5.973	3.842	3.474	368	270.550	268.627	1.923
Costos	(10.714)	(11.937)	1.223	(1.182)	(1.408)	226	(5.344)	(4.952)	(392)	(28.939)	(28.296)	(643)	(2.712)	(2.772)	60	(48.891)	(49.365)	474
Resultado bruto	168.936	164.309	4.627	15.061	15.623	(562)	3.902	11.328	(7.426)	32.630	27.300	5.330	1.130	702	428	221.659	219.262	2.397
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(14.936)	(41.496)	26.560	(69.585)	(18.409)	(51.176)	(256.774)	(130.426)	(126.348)	-	-	-	(289)	(420)	131	(341.584)	(190.751)	(150.833)
Gastos generales y de administración	(21.608)	(24.826)	3.218	(2.062)	(3.102)	1.040	(8.810)	(9.511)	701	(9.342)	(12.168)	2.826	4.118	(39.479)	43.597	(37.704)	(89.086)	51.382
Gastos de comercialización	(9.007)	(8.055)	(952)	(180)	(383)	203	(3.236)	(4.172)	936	(4.205)	(3.819)	(386)	(863)	(431)	(432)	(17.491)	(16.860)	(631)
Otros resultados operativos, netos	(2.840)	(2.173)	(667)	(63)	(256)	193	(3.805)	(3.284)	(521)	(1.131)	(531)	(600)	825	(20.817)	21.642	(7.014)	(27.061)	20.047
Resultado operativo	120.545	87.759	32.786	(56.829)	(6.527)	(50.302)	(268.723)	(136.065)	(132.658)	17.952	10.782	7.170	4.921	(60.445)	65.366	(182.134)	(104.496)	(77.638)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.760	14.449	19.311	33.760	14.449	19.311
Resultado del ejercicio	120.545	87.759	32.786	(56.829)	(6.527)	(50.302)	(268.723)	(136.065)	(132.658)	17.952	10.782	7.170	38.681	(45.996)	84.677	(148.374)	(90.047)	(58.327)

Resultados de las operaciones correspondientes a los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023.

Ingresos 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los ingresos del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en un 3,6% pasando de ARS 278.373 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 268.382 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, causado principalmente por:

- La disminución de ARS 17.251 millones en los ingresos por venta de granos, como resultado de una disminución en el precio de venta de la soja respecto al ejercicio anterior el cual tuvo el efecto del denominado “Dólar Soja”, compensado parcialmente por un aumento en el volumen comercializado del maíz en el presente ejercicio (45%);
- La disminución de ARS 476 millones en los ingresos por alquileres y servicios como resultado de una pérdida generada por arrendamientos a terceros en Brasil, parcialmente compensado por una mayor ganancia producto de un aumento en el volumen operado de servicios de multiplicación de semillas en Argentina durante el presente ejercicio, con mayores rindes de la semilla utilizada (Jun-24: 24.065 Tn / Jun-23: 11.422 Tn);
- El incremento de ARS 5.614 millones en los ingresos por venta de hacienda debido a un mejor margen bruto, producto del aumento de precio promedio de venta (aprox. un 3%), acompañado de un mayor volumen de kilogramos comercializados (aprox. un 25%); y
- El incremento de ARS 2.122 millones en los ingresos por venta de caña de azúcar, producto de un mayor volumen de toneladas comercializadas en el presente ejercicio respecto del anterior (+7%) ante una caída de precios (-14%).

Otros. Los ingresos del segmento Otros incrementaron en un 16,4% pasando de ARS 99.759 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 116.105 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, causado principalmente por el incremento de ARS 16.346 en los ingresos por consignación, comisiones de corretaje y otros debido a principalmente a una mayor ganancia en la venta de insumos.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 1,9% pasando de ARS 176.246 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 179.650 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Si bien el número de contratos de locación nuevos de este ejercicio ha sido menor que el anterior, se observa un aumento del 17% en los derechos de admisión. Este incremento se debe a un cambio en la negociación que incluye un mayor valor mínimo asegurado (“VMA”) en el precio total de la llave, dependiendo del shopping. En el presente ejercicio el aumento en los ingresos se produjo principalmente por: (i) un aumento de ARS 7.719 millones en los ingresos por alquileres base; (ii) un incremento de ARS 2.470 millones en derechos de admisión; (iii) un aumento de ARS 1.673 millones en aplanamiento de contratos escalonados; (iv) un incremento de ARS 1.302 en comisiones; y (v) un aumento de ARS 588 millones en ingresos por estacionamiento; compensados parcialmente por (vi) una disminución de ARS 10.275 millones en los ingresos por alquileres contingentes.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 4,6% pasando de ARS 17.031 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 16.243 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquiler en un 4,6%, pasando de ARS 16.952 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 16.179 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Se debe considerar la venta de pisos de la Torre “261 Della Paolera” (ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), lo cual genera una menor superficie alquilable.

Memoria Ejercicio 2024

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 43,2% pasando de ARS 16.280 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 9.246 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Este segmento habitualmente varía significativamente de un ejercicio a otro debido a la no recurrencia de las diferentes operaciones de ventas realizadas por el Grupo a lo largo del tiempo. Durante el presente ejercicio, Vista al Muelle S.A. vendió al Fideicomiso Boating dos de sus padrones en el departamento de Canelones (Uruguay) a un precio de USD 6,8 millones.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles aumentaron en 10,7% de ARS 55.596 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 61.569 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por una mejora en las tarifas medidas en términos de dólar, los niveles de ocupación se mantuvieron en buenos niveles, observándose una merma en el turismo internacional en el último trimestre.

Otros. Los ingresos del segmento Otros aumentaron en 10,6% pasando de ARS 3.474 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 3.842 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, lo cual se debe, principalmente, a mayores ingresos por congresos y ferias realizados en el Centro de Convenciones de Buenos Aires (LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires)) y al cobro del fee por parte de We Are APPA por servicios de la aplicación APPA para promociones y acciones de los Centros Comerciales.

Costos 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los costos del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en 4,4% pasando de ARS 249.942 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 239.036 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, causado principalmente por:

- La disminución de ARS 9.819 millones en los costos de venta de granos, principalmente como resultado de una disminución en el precio de venta de la soja en el presente ejercicio respecto del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 el cual tuvo el efecto del denominado “Dólar Soja”;
- La disminución de ARS 5.710 millones en los costos de venta de caña de azúcar, principalmente como resultado de una caída en los precios del 7% del etanol, componente de los combustibles hecho a base de caña;
- El incremento de ARS 3.210 millones en los costos de venta de hacienda principalmente como resultado de un mayor volumen de kilogramos comercializados (aprox. un 25%) durante el presente ejercicio comparado con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023; y
- El incremento de ARS 1.413 millones en los costos de alquileres y servicios principalmente como resultado de un aumento del costo de arrendamientos en Brasil.

Los costos del segmento Producción Agropecuaria medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 89,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 al 89,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Venta y transformación de tierras. Los costos del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en 17,1% pasando de ARS 275 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 228 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. La variación se explica principalmente por las ventas de campos ocurridas durante ambos ejercicios, considerando que en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 hubo una menor cantidad de hectáreas vendidas respecto al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los costos del segmento Otros incrementaron en 32,8% pasando de ARS 63.584 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 84.412 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Este incremento

Memoria Ejercicio 2024

se relaciona principalmente con gastos de personal incorporado durante el presente ejercicio y el impacto que generaron las gratificaciones en el primer trimestre del ejercicio, las cuales no habían sido provisionadas al cierre del ejercicio anterior. Los costos del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 63,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 al 72,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 10,2%, pasando de ARS 11.937 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 10.714 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 1.526 millones; y (ii) una disminución de ARS 231 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensados por (iii) un aumento de ARS 482 millones en cargos por honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 6,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 6,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas disminuyeron un 16,1%, pasando de ARS 1.408 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 1.182 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 248 millones; (ii) un menor cargo por amortizaciones por ARS 149 millones; (iii) una disminución de ARS 40 millones en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) una disminución de ARS 25 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (v) un menor cargo en concepto de impuestos, tasas y contribuciones por ARS 24 millones; compensados parcialmente por (vi) un incremento de ARS 253 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 8,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 7,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 7,9%, pasando de ARS 4.952 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 5.344 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 debido principalmente a: (i) mayores costos por venta de bienes y servicios por ARS 545 millones, los cuales se explican principalmente por la venta de dos terrenos por parte de Vista al Muelle S.A. (Canelones, Uruguay); (ii) un aumento de ARS 160 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (iii) un aumento de ARS 108 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iv) un mayor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 45 millones; parcialmente compensados por (v) una disminución de ARS 461 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, ascendieron de un 30,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 57,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles aumentaron un 2,3%, pasando de ARS 28.296 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 28.939 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 643 millones en los costos de mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (ii) un aumento de ARS 138 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; (iii) un aumento de ARS 79 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; compensados parcialmente por (iv) una disminución de los costos por remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 215 millones. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 50,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 47,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron un 2,2%, pasando de ARS 2.772 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 2.712 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) menores cargos en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal

Memoria Ejercicio 2024

por ARS 447 millones; (ii) menores costos en concepto de impuestos, tasas y contribuciones por ARS 34 millones; (iii) una disminución de ARS 33 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; compensado en parte por (iv) un aumento de ARS 328 millones en concepto de mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; y (v) un aumento en otros cargos por ARS 138 millones. Los costos del segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 79,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 70,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha 2024 vs 2023

De acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta el resultado operativo proveniente de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los correspondientes a las expensas y fondo de promociones colectivas ni a las operaciones entre segmentos de negocio), el resultado correspondiente al reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha total incrementó en ARS 10.967 millones (194,9%), pasando de una pérdida de ARS 5.628 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 5.339 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

La mencionada variación fue causada principalmente por lo siguiente:

- Un menor resultado negativo por producción y tenencia de hacienda por ARS 13.847 millones, debido a que los precios tuvieron una mejor performance con respecto a la inflación comparado con el ejercicio anterior, acompañado de un aumento de los kilogramos producidos (9%);
- Un menor resultado por producción de granos por ARS 7.452 millones, principalmente causado por la caída en los precios de soja y maíz al momento de la cosecha en Brasil, en comparación con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, frente a rindes productivos inferiores observados en la soja, compensados por una ganancia en Argentina explicada principalmente por el Desvío de la Campaña 22-23, producto de una mayor cantidad de toneladas obtenida de maíz amarillo y algodón, acompañado de mejores rindes productivos y VNR promedios superiores a los proyectados, con mayores costos directos, entre ellos, de arrendamientos (remanente del Canon de Anta) y gastos de cosecha producto de una mayor producción, conjuntamente a un incremento en la ganancia en el Resultado por Producción de la Campaña 23-24, con mayores márgenes de producción, producto de mayores rindes observados en los cultivos de trigo y soja respecto de la campaña anterior, los cuales estuvieron afectados por la sequía; y
- Un mayor resultado por producción de caña de azúcar de ARS 4.572 millones, proveniente de una mayor cantidad de hectáreas sembradas (6%) durante el presente ejercicio respecto del anterior, que se ven impactadas en una mayor producción de toneladas, acompañadas de una reducción de costos (3%) ante una caída de los precios del 7% (baja de precio del etanol, componente de los combustibles hecho a base de caña).

Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha 2024 vs 2023

El resultado correspondiente a los cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha total, de acuerdo con el estado de resultados incrementó en ARS 16.605 millones (176,1%), pasando de una pérdida de ARS 9.431 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 7.174 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Esta variación se debe a una mejor performance de precios, mayormente explicado por Brasil. Esto se complementa con la mayor cantidad comercializada de maíz y algodón.

Memoria Ejercicio 2024

Resultado Bruto 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. El resultado bruto del segmento Producción Agropecuaria incrementó en 213,0% de una ganancia de ARS 13.372 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 41.859 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y Transformación de tierras. El resultado bruto del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyó en 17,1% de una pérdida de ARS 275 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una pérdida de ARS 228 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros disminuyó en 12,4% de una ganancia de ARS 36.175 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 31.693 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales aumentó en un 2,8%, pasando de una ganancia de ARS 164.309 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 168.936 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia del incremento de los ingresos mencionado previamente. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 93,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 94,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. El resultado bruto del segmento Oficinas se redujo en un 3,6%, pasando de una ganancia de ARS 15.623 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 15.061 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 91,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 92,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos disminuyó un 65,6%, pasando de una ganancia de ARS 11.328 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 3.902 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 69,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 42,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. El resultado bruto del segmento Hoteles aumentó en un 19,5%, pasando de una ganancia de ARS 27.300 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 32.630 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 49,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 53,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros aumentó en un 61,0%, pasando de una ganancia de ARS 702 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 1.130 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 20,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 29,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Las variaciones descriptas en la presente sección, corresponden a los efectos mencionados previamente en ingresos y costos

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

De acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta todos nuestros negocios conjuntos, como las eliminaciones inter-segmentos), el resultado correspondiente a los resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión total incrementó en ARS 1.350 millones (15,3%), pasando de una pérdida de ARS 8.804 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una pérdida de ARS 7.454 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, causado principalmente por una baja en el valor de las hectáreas, producto de la disminución en los precios de la soja. Este efecto se ve compensando por una menor área de hectáreas arrendadas a terceros: al 30 de junio de 2023 las hectáreas arrendadas fueron 13.501 mientras que al 30 de junio de 2024 se arrendaron 11.674. La suma de estos dos factores explica la menor pérdida.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyó en ARS 158.028 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 183.192 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 341.220 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una pérdida de ARS 190.751 millones (de la cual una pérdida de ARS 41.496 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 18.409 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 130.426 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 420 millones del segmento Otros) a una pérdida de ARS 341.584 millones (de la cual una pérdida de ARS 14.936 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 69.585 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 256.774 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 289 millones del segmento Otros).

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) proyecciones macroeconómicas más favorables en relación al tipo de cambio real proyectado y a la inflación; en términos reales, la variación del tipo de cambio oficial, el cual se usa para medir estas propiedades, estuvo 17 puntos porcentuales por debajo de la inflación; y (ii) esto fue parcialmente compensado por la moderación de la tasa de crecimiento proyectada de algunos centros comerciales.

El mercado argentino de oficinas, reservas de tierra y otras propiedades es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compra-venta. Esta situación permite observar precios de compra-venta relevantes y representativos en el mercado. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de "Market Approach" (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable de los segmentos de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa. En nuestro segmento Oficinas el valor se vio principalmente afectado por la apreciación del peso contra el "dólar MEP" durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, ya que en términos reales, la variación del tipo de cambio MEP, el cual se usa para medir estas propiedades, estuvo 93 puntos por debajo de la inflación. Durante el presente ejercicio, vendimos 3 pisos de la torre "261 Della Paolera" y concretamos la venta del Edificio Maple. Además, durante el ejercicio 2024, se vendió la participación accionaria que teníamos en Quality Invest S.A.

En nuestro segmento ventas y desarrollos el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se vio principalmente influenciado por el valor de Ramblas del Plata (Ex Costa Urbana) y venta de pisos de la torre "261 Della Paolera". Durante el ejercicio 2024 se vendió el 50% de la participación accionaria que teníamos en Quality Invest S.A., se avanzó en Ramblas del Plata (Ex Costa Urbana) en el parcelamiento y posterior escrituración de los lotes propiedad de la Sociedad y se está avanzando en el inicio de la primera etapa del Desarrollo (obras de

Memoria Ejercicio 2024

infraestructura). También se avanzó en análisis de proyectos residenciales propios y en los cuales somos desarrolladores como es el caso del Edificio del Plata.

Resultado por venta de campos 2024 vs 2023

El resultado por venta de campos total, de acuerdo con el estado de resultados disminuyó en ARS 3.213 millones (5,8%), pasando de ARS 55.825 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 52.612 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024

- 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.
- 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.
- 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 24.885 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.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

- El 6 de octubre de 2022, BrasilAgro concretó la venta de una fracción de 863 hectáreas (498 hectáreas productivas) del campo “Morotí” localizado en el Estado de Boquerón, Paraguay. El valor de venta fue de USD 1,5 millones y el comprador realizó un pago inicial de USD 748,5 mil. El saldo remanente se pagará en tres cuotas iguales anuales. Esta fracción del campo estaba valuada en los libros en BRL 853 mil. Luego de esta operación, queda en manos de BrasilAgro un remanente de 58.722 hectáreas de este campo.
- El 8 de noviembre de 2022, BrasilAgro celebró el contrato de venta de 1.965 hectáreas (1.423 hectáreas cultivables) de la hacienda Rio do Meio, propiedad rural ubicada en el municipio de Correntina – Bahia. El valor a pagar fue fijado en 414.093 sacos de soja equivalentes a BRL 62,4 millones en la fecha de la transacción. El contrato establece un cronograma para la transferencia de propiedad y los ingresos se reconocen en cuatro etapas. La primera se completó el 14 de noviembre de 2022 y se reconoció un ingreso de BRL 20 millones. Las demás fases están programadas para julio de cada año hasta 2025. Esta fracción de campo estaba valuado en los libros en BRL 17,7 millones. Luego de esta operación, queda en manos de Brasilagro un remanente de 5.750 hectáreas de dicho establecimiento.
- En marzo de 2023, BrasilAgro celebró dos contratos de venta del saldo remanente de 5.517 hectáreas (4.011 hectáreas productivas) de su establecimiento Araucaria, ubicado en el municipio de Mineiros, Estado de Goiás, Brasil.

La primera transacción se realizó el 28 de marzo de 2023 vendiéndose 5.185 hectáreas (3.796 hectáreas productivas) a un valor de 790 sacas de soja por hectárea productiva, equivalentes a BRL 409,3 a la fecha de la transacción. Los montos se pagarán en 7 cuotas, la primera el 30 de julio de 2023 y la segunda cuota el 16 de

Memoria Ejercicio 2024

agosto de 2023 y las demás están previstas para el 1 de marzo de cada año hasta el 2028. La transferencia de dominio se realizó el 15 de junio de 2023.

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

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

Gastos generales y de Administración 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los gastos generales y de administración del segmento Producción Agropecuaria incrementaron en 12,4% de ARS 17.480 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 19.641 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, causado principalmente por: el incremento de ARS 2.133 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; la disminución de ARS 86 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; el incremento de ARS 289 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; y la disminución de ARS 175 millones en los gastos asociados a la actividad de alquileres y servicios agropecuarios. Los gastos generales y de administración del segmento Producción Agropecuaria medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 6,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 al 7,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y transformación de tierras. Los gastos generales y de administración del segmento Ventas y transformación de tierras incrementaron en 21,2% de ARS 52 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 63 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Corporativo. Los gastos generales y de administración del segmento Corporativo disminuyeron en 11,6% de ARS 5.187 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 4.583 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los gastos generales y de administración del segmento Otros incrementaron en 6,3% de ARS 8.831 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 9.391 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Los gastos generales y de administración del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 8,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 al 8,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales disminuyeron en un 13,0%, pasando de ARS 24.826 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 21.608 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 2.245 millones honorarios a directores; (ii) una disminución de ARS 635 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) una disminución de ARS 400 millones en el cargo por amortizaciones y depreciaciones; compensado parcialmente por (iv) una disminución de ARS 162 millones en concepto de alquileres y expensas; parcialmente compensados por (v) mayores cargos mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines por ARS

Memoria Ejercicio 2024

216 millones. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 14,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 12,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Principalmente, la variación se explica por menores gastos en concepto de gratificaciones pagadas a los empleados. Asimismo, hubo un menor cargo por honorarios a directores.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 33,5%, pasando de ARS 3.102 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 2.062 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 396 en concepto de honorarios de directores; (ii) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 321 millones; (iii) un menor cargo en concepto de amortizaciones y depreciaciones por ARS 175 millones; (iv) una disminución de ARS 66 millones en honorarios y retribuciones por servicios; y (v) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 56 millones. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 18,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 12,7% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Principalmente, la variación se explica por menores gastos en concepto de gratificaciones pagadas a los empleados. Asimismo, hubo un menor cargo por honorarios a directores.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 7,4%, pasando de ARS 9.511 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 8.810 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 58,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 95,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron en un 23,2%, pasando de ARS 12.168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 9.342 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 3.151 millones en concepto de honorarios a directores; compensada parcialmente por (ii) mayores cargos por ARS 187 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; (iii) un incremento de ARS 36 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) un aumento de ARS 29 millones en viáticos, movilidad y librería; (v) un mayor cargo por ARS 20 millones en cargos por amortizaciones y depreciaciones; y (vi) un aumento de ARS 16 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 21,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 15,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 110,4%, pasando de ARS 39.479 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 4.118 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) una disminución de ARS 44.118 en concepto de honorarios a directores; (ii) una disminución de ARS 155 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (iii) una disminución de ARS 42 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones, compensadas en parte por (iv) un mayor cargo en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 586 millones; (v) un aumento de ARS 35 millones en concepto de mantenimiento, reparaciones y servicios; (vi) un aumento de ARS 33 millones en concepto de amortizaciones y depreciaciones; (vii) un aumento de ARS 26 millones en concepto de viáticos, movilidad y librería; y (viii) un mayor cargo en gastos bancarios por ARS 8 millones. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 1.136,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 107,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Gastos de comercialización 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

Memoria Ejercicio 2024

Producción Agropecuaria. Los gastos de comercialización del segmento Producción Agropecuaria incrementaron en 13,5% de ARS 25.498 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 28.934 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, causado principalmente por: el incremento de ARS 3.592 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; la disminución de ARS 225 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; el incremento de ARS 234 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; y la disminución de ARS 165 millones en los gastos asociados a la actividad de alquileres y servicios agropecuarios. Los gastos de comercialización del segmento Producción Agropecuaria medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 9,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 al 10,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Venta y transformación de tierras. Los gastos de comercialización del segmento Ventas y transformación de tierras incrementaron en 2.377,1% de ARS 48 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 1.189 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Este aumento se explica por las ventas de campos ocurridas en el ejercicio. Si bien comparativamente se vendieron una menor cantidad de hectáreas, los gastos vinculados a las ventas del presente ejercicio se incrementaron considerablemente, principalmente por la venta del campo Chaparral en Brasil.

Otros. Los gastos de comercialización del segmento Otros incrementaron en 48,7% de ARS 9.177 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 13.645 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, causado principalmente por el incremento de ARS 4.468 millones en los gastos comerciales relacionados con otros segmentos. Los gastos de comercialización del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 9,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 al 11,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 11,8%, pasando de ARS 8.055 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 9.007 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 592 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales debido a mayores gastos para la realización de eventos y por indemnizaciones comerciales.; (ii) un aumento de ARS 294 millones en concepto de amortizaciones y depreciaciones; (iii) un mayor cargo en deudores incobrables (cargo y recupero, neto) por ARS 195 millones; (iv) un aumento de ARS 94 millones en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; compensado en parte por (v) una disminución de ARS 209 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; y (vi) una menor carga en honorarios y retribuciones por servicios por ARS 14 millones. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, aumentaron de 4,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 5,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 53,0%, pasando de ARS 383 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 180 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 243 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (ii) una disminución de ARS 49 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; (iii) una menor carga en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 15 millones; (iv) una disminución de ARS 8 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; parcialmente compensado por (v) un aumento de ARS 113 millones en concepto de deudores incobrables (cargo y recupero, neto). Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 2,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 1,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 22,4%, pasando de ARS 4.172 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 3.236 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. La variación se explica, principalmente, por

Memoria Ejercicio 2024

menores gastos generados en la venta de propiedades causados por existir menores ventas que en el ejercicio anterior. Entre las variaciones más significativas se destacan: (i) un menor cargo en honorarios y retribuciones por servicios por ARS 1.687 millones; parcialmente compensado por (ii) un aumento de ARS 669 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; (iii) un aumento de ARS 66 millones en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) un aumento de ARS 7 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; y (v) un mayor cargo en deudores incobrables (cargo y recupero, neto) por ARS 5 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 25,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 35,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron un 10,1%, pasando de ARS 3.819 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 4.205 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) un incremento de ARS 234 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (ii) un aumento de ARS 86 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; (iii) un mayor cargo en impuestos, tasas y contribuciones por ARS 70 millones; (iv) un aumento de ARS 18 millones en concepto de deudores incobrables (cargo y recupero, neto); parcialmente compensados por (v) un menor cargo en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 27 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 6,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 6,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros aumentaron un 100,2%, pasando de ARS 431 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 863 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 12,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 22,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Principalmente, se ve afectado por mayores acciones comerciales realizadas por We are Appa. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 12,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 22,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros resultados operativos, netos 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los otros resultados operativos, netos del segmento Producción Agropecuaria incrementaron en ARS 7.874 millones de una ganancia de ARS 625 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 8.499 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Este incremento se explica por una ganancia en los resultados derivados por commodities por las posiciones tomadas donde se vendieron toneladas de soja a un precio promedio superior al precio de mercado.

Ventas y transformación de tierras. Los otros resultados operativos, netos del segmento Ventas y transformación de tierras incrementaron en ARS 23.121 millones de una pérdida de ARS 9.385 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 13.736 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Este incremento se explica por la valorización de cuentas a cobrar en el presente ejercicio debido a las ventas de campos acordadas en sacas de soja en dólares, lo cual se vio acompañado por un incremento en el tipo de cambio BRL/USD, en los premios por rinde, compensado por una baja en el precio de la soja.

Otros. Los otros resultados operativos, netos del segmento Otros incrementaron en ARS 3.395 millones de una ganancia de ARS 2.274 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 5.669 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Este incremento se debe a mayores ingresos por intereses generados por activos operativos relacionados con los intereses por mora de créditos comerciales.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales disminuyeron un 30,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 2.173 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 2.840 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de (i) un mayor cargo por juicios por ARS 328 millones; compensado en parte por (ii) una disminución de ARS 549 millones en intereses ganados generados por activos operativos debido a mejoras en los plazos de cobro, generándose menores intereses; (iii) un menor cargo en donaciones por ARS 438 millones; y (iv) una disminución de ARS 22 millones en concepto de honorarios por gerenciamiento. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 1,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas aumentaron un 75,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 256 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 63 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de (i) una disminución de ARS 156 millones en concepto de intereses / bonificaciones ganados generados por activos operativos; y (ii) un menor cargo en juicios por ARS 37 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 0,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron en un 15,9%, pasando de una pérdida neta de ARS 3.284 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 3.805 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente debido al resultado por venta de propiedades, planta y equipo correspondiente a la venta del piso N° 9 de la Torre "261 Della Paolera" (ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires). Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 20,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 41,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles disminuyeron en un 113,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 531 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 1.131 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por un mayor cargo en concepto de juicios por ARS 677 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 1,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento aumentaron un 104,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 20.817 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 825 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) una disminución en el cargo por juicios y otras contingencias por ARS 22.070 millones debido a que en el ejercicio anterior se había reconocido contablemente una provisión por la causa IDBD; (ii) un incremento en la ganancia generada por otros resultados operativos por ARS 1.245 millones; compensados en parte por (iii) una disminución en la ganancia generada por ARS 1.389 millones principalmente como resultado de la liquidación de Condor, Real Estate Investment Group VII LP y Jiwin S.A en el ejercicio comparativo; (iv) un aumento de ARS 214 millones en honorarios por gerenciamiento; y (v) mayores egresos por ARS 81 millones en concepto de donaciones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento variaron de un 599,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 21,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Honorarios por gerenciamiento 2024 vs 2023

La compañía celebró un contrato de gerenciamiento con Consultores Asset Management S.A., el cual establece el pago de un honorario equivalente al 10% de nuestros resultados en concepto de servicios de asesoría respecto de

Memoria Ejercicio 2024

todo tipo de cuestiones vinculadas con actividades e inversiones, tales como agrícolas, inmobiliarias, financieras, hoteleras, etc. El cargo por este honorario sufrió una disminución del 55,52% pasando de una pérdida de ARS 17.683 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida de ARS 7.866 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, como consecuencia de un menor resultado en el presente ejercicio.

Resultado operativo 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. El resultado operativo del segmento Producción Agropecuaria incrementó en ARS 30.764 millones de una pérdida de ARS 28.981 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 1.783 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y Transformación de tierras. El resultado operativo del segmento Ventas y transformación de tierras incrementó en ARS 20.153 millones de una ganancia de ARS 37.261 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 57.414 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Corporativo. El resultado operativo del segmento Corporativo incrementó en ARS 604 millones de una pérdida de ARS 5.187 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una pérdida de ARS 4.583 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. El resultado operativo del segmento Otros disminuyó en ARS 6.115 millones de una ganancia de ARS 20.441 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 14.326 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó un aumento del 37,4%, pasando de una ganancia neta de ARS 87.759 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 120.545 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado operativo del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 49,8% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 67,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas disminuyó en 770,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 6.527 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 56.829 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. La variación se debe principalmente a la disminución de ARS 51.176 millones en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 38,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 349,9% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyó en un 97,5%, pasando de una pérdida neta de ARS 136.065 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 268.723 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicha variación se debe principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Ventas y desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 835,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 2.906,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó un aumento del 66,5%, pasando de una ganancia neta de ARS 10.782 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de

Memoria Ejercicio 2024

ARS 17.952 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicho aumento se debe principalmente a una mayor ocupación de los Hoteles con el consiguiente incremento de ingresos, alcanzado, en su mayoría, niveles de ocupación prepandemia. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 19,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 29,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó un aumento pasando de una pérdida neta de ARS 60.445 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 4.921 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicho aumento se explica por menores gastos de administración y un resultado positivo en los otros resultados operativos, netos. El resultado operativo del segmento Otros como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 1.739,9% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 128,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

De acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta todos nuestros negocios conjuntos, como las eliminaciones inter-segmentos), el resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos total incrementó en ARS 2.769 millones (71,9%), pasando de una pérdida de ARS 3.853 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una pérdida de ARS 1.084 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Producción Agropecuaria. El resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Producción Agropecuaria incrementó un 347,3% de una pérdida de ARS 628 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 1.553 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. El resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Otros incrementó un 18,2% de una pérdida de ARS 3.225 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una pérdida de ARS 2.637 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, aumentó un 249,4%, pasando de una ganancia neta de ARS 9.742 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia neta de ARS 34.037 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente originado por resultados positivos provenientes del segmento Otros.

Asimismo el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales) y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció un aumento del 105,9%, pasando de una pérdida de ARS 4.709 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 277 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por resultados provenientes de la participación en Nuevo Puerto Santa Fe, explicados principalmente por el impacto de la inflación sobre valor razonable de sus propiedades, y a su vez, como consecuencia de la venta de Quality Invest S.A, inversión que, al 30 de junio 2023, generaba pérdidas por ARS 5.142 millones.

Centros Comerciales. En la información por segmentos, el resultado proveniente de la participación en el negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A. se expone consolidado, línea por línea en este segmento.

Oficinas. Este segmento no presenta resultados provenientes de la participación en asociadas y negocios conjuntos.

Memoria Ejercicio 2024

Ventas y desarrollos. El resultado generado por nuestras participaciones en los negocios conjuntos Quality Invest S.A., Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. se exponen consolidados línea por línea. Considerando que durante el presente ejercicio vendimos nuestra participación en Quality Invest S.A, la misma sólo generó resultados en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. Este segmento no presenta resultados provenientes de la participación en asociadas y negocios conjuntos.

Otros. El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, aumentó un 133,6%, pasando de una ganancia neta de ARS 14.449 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 33.760 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en Banco Hipotecario por ARS 17.797 y La Rural S.A. por ARS 4.943 millones positivo.

Resultados financieros, netos 2024 vs 2023

Los resultados financieros, netos del Grupo tuvieron una variación de ARS 48.020 millones, pasando de una ganancia de ARS 90.159 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 138.179 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 lo cual se debe principalmente a un incremento en el resultado positivo generado por la valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos causados principalmente por las cuestiones macroeconómicas propias del país, que generaron fluctuaciones en los valores de los títulos, conjuntamente a un incremento en los intereses ganados, siendo estos compensados en parte por un resultado negativo generado por la exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda, a una pérdida en los resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities), y a su vez , a una disminución en la ganancia generada por diferencia de cambio.

Impuesto a las ganancias 2024 vs 2023

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio pasó de una ganancia de ARS 275.968 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 56.084 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, de los cuales una ganancia de ARS 18.048 millones proviene del Negocio Agropecuario y una ganancia de ARS 38.036 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones. Cabe destacar que, durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, IRSA decidió reversar la provisión de impuesto a las ganancias contabilizada en ejercicios anteriores.

Resultado Neto 2024 vs 2023

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, nuestro resultado neto del ejercicio, incluyendo el efecto de las operaciones discontinuadas, disminuyó en ARS 174.980 millones pasando de una ganancia neta de ARS 279.709 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia neta de ARS 104.729 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, de los cuales una ganancia de ARS 122.832 millones proviene del Negocio Agropecuario y una pérdida de ARS 18.103 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones.

Memoria Ejercicio 2024

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según estado de resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022.

	Negocio Agropecuario			Negocio propiedades urbanas e inversiones			Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Ajustes			Eliminaciones inter-segmentos			Total estado de resultados		
	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.
Ingresos	378.132	515.872	(137.740)	268.627	204.987	63.640	646.759	720.859	(74.100)	(1.687)	(1.860)	173	64.781	53.349	11.432	(2.441)	(4.644)	2.203	707.412	767.704	(60.292)
Costos	(313.801)	(461.761)	147.960	(49.365)	(42.851)	(6.514)	(363.166)	(504.612)	141.446	736	729	7	(65.950)	(55.055)	(10.895)	-	-	-	(428.380)	(558.938)	130.558
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	(5.628)	145.804	(151.432)	-	-	-	(5.628)	145.804	(151.432)	-	-	-	-	-	-	819	1.535	(716)	(4.809)	147.339	(152.148)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(9.431)	(16.007)	6.576	-	-	-	(9.431)	(16.007)	6.576	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.431)	(16.007)	6.576
Resultado bruto	49.272	183.908	(134.636)	219.262	162.136	57.126	268.534	346.044	(77.510)	(951)	(1.131)	180	(1.169)	(1.706)	537	(1.622)	(3.109)	1.487	264.792	340.098	(75.306)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(8.804)	19.707	(28.511)	(190.751)	102.522	(293.273)	(199.555)	122.229	(321.784)	7.559	10.588	(3.029)	-	-	-	-	-	-	(191.996)	132.817	(324.813)
Resultado por venta de campos	55.825	44.088	11.737	-	-	-	55.825	44.088	11.737	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.825	44.088	11.737
Gastos generales y de administración	(31.550)	(30.340)	(1.210)	(89.086)	(42.987)	(46.099)	(120.636)	(73.327)	(47.309)	250	214	36	-	-	-	643	650	(7)	(119.743)	(72.463)	(47.280)
Gastos de comercialización	(34.723)	(43.895)	9.172	(16.860)	(17.958)	1.098	(51.583)	(61.853)	10.270	101	43	58	-	-	-	1.118	3.016	(1.898)	(50.364)	(58.794)	8.430
Otros resultados operativos, netos	(6.486)	(6.714)	228	(27.061)	225	(27.286)	(33.547)	(6.489)	(27.058)	(93)	-	(93)	614	447	167	(92)	(89)	(3)	(33.118)	(6.131)	(26.987)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.683)	(33.388)	15.705	-	-	-	(17.683)	(33.388)	15.705
Resultado operativo	23.534	166.754	(143.220)	(104.496)	203.938	(308.434)	(80.962)	370.692	(451.654)	6.866	9.714	(2.848)	(18.238)	(34.647)	16.409	47	468	(421)	(92.287)	346.227	(438.514)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(3.853)	1.294	(5.147)	14.449	3.732	10.717	10.596	5.026	5.570	(4.722)	(6.588)	1.866	-	-	-	(5)	-	(5)	5.869	(1.562)	7.431
Resultado del segmento	19.681	168.048	(148.367)	(90.047)	207.670	(297.717)	(70.366)	375.718	(446.084)	2.144	3.126	(982)	(18.238)	(34.647)	16.409	42	468	(426)	(86.418)	344.665	(431.083)

Memoria Ejercicio 2024

Negocio Agropecuario

A continuación, se presenta un análisis de las líneas del Negocio Agropecuario por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022.

	Producción Agropecuaria			Ventas y transformación de tierras			Corporativo			Otros			Total		
	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.
Ingresos	278.373	409.042	(130.669)	-	-	-	-	-	-	99.759	106.830	(7.071)	378.132	515.872	(137.740)
Costos	(249.942)	(383.436)	133.494	(275)	(385)	110	-	-	-	(63.584)	(77.940)	14.356	(313.801)	(461.761)	147.960
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	(5.628)	145.804	(151.432)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.628)	145.804	(151.432)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(9.431)	(16.007)	6.576	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.431)	(16.007)	6.576
Resultado bruto	13.372	155.403	(142.031)	(275)	(385)	110	-	-	-	36.175	28.890	7.285	49.272	183.908	(134.636)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	(8.804)	19.707	(28.511)	-	-	-	-	-	-	(8.804)	19.707	(28.511)
Resultado por venta de campo	-	-	-	55.825	44.088	11.737	-	-	-	-	-	-	55.825	44.088	11.737
Gastos generales y de administración	(17.480)	(18.134)	654	(52)	(64)	12	(5.187)	(5.919)	732	(8.831)	(6.223)	(2.608)	(31.550)	(30.340)	(1.210)
Gastos de comercialización	(25.498)	(34.908)	9.410	(48)	(1.514)	1.466	-	-	-	(9.177)	(7.473)	(1.704)	(34.723)	(43.895)	9.172
Otros resultados operativos, netos	625	(16.798)	17.423	(9.385)	8.578	(17.963)	-	-	-	2.274	1.506	768	(6.486)	(6.714)	228
Resultado operativo	(28.981)	85.563	(114.544)	37.261	70.410	(33.149)	(5.187)	(5.919)	732	20.441	16.700	3.741	23.534	166.754	(143.220)
Resultado por participación en asociadas	(628)	862	(1.490)	-	-	-	-	-	-	(3.225)	432	(3.657)	(3.853)	1.294	(5.147)
Resultado del segmento	(29.609)	86.425	(116.034)	37.261	70.410	(33.149)	(5.187)	(5.919)	732	17.216	17.132	84	19.681	168.048	(148.367)

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

A continuación, se presenta un análisis de las líneas del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones del centro de operaciones Argentina por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022.

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Otros			Total		
	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.	30.06.23	30.06.22	Var.
Ingresos	176.246	138.836	37.410	17.031	24.357	(7.326)	16.280	5.975	10.305	55.596	34.441	21.155	3.474	1.378	2.096	268.627	204.987	63.640
Costos	(11.937)	(11.974)	37	(1.408)	(2.347)	939	(4.952)	(4.653)	(299)	(28.296)	(19.808)	(8.488)	(2.772)	(4.069)	1.297	(49.365)	(42.851)	(6.514)
Resultado bruto	164.309	126.862	37.447	15.623	22.010	(6.387)	11.328	1.322	10.006	27.300	14.633	12.667	702	(2.691)	3.393	219.262	162.136	57.126
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(41.496)	4.429	(45.925)	(18.409)	(42.162)	23.753	(130.426)	139.774	(270.200)	-	-	-	(420)	481	(901)	(190.751)	102.522	(293.273)
Gastos generales y de administración	(24.826)	(22.923)	(1.903)	(3.102)	(3.052)	(50)	(9.511)	(8.474)	(1.037)	(12.168)	(5.847)	(6.321)	(39.479)	(2.691)	(36.788)	(89.086)	(42.987)	(46.099)
Gastos de comercialización	(8.055)	(6.784)	(1.271)	(383)	(625)	242	(4.172)	(7.385)	3.213	(3.819)	(2.723)	(1.096)	(431)	(441)	10	(16.860)	(17.958)	1.098
Otros resultados operativos, netos	(2.173)	(1.137)	(1.036)	(256)	(184)	(72)	(3.284)	(384)	(2.900)	(531)	(473)	(58)	(20.817)	2.403	(23.220)	(27.061)	225	(27.286)
Resultado operativo	87.759	100.447	(12.688)	(6.527)	(24.013)	17.486	(136.065)	124.853	(260.918)	10.782	5.590	5.192	(60.445)	(2.939)	(57.506)	(104.496)	203.938	(308.434)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.449	3.732	10.717	14.449	3.732	10.717
Resultado del segmento	87.759	100.447	(12.688)	(6.527)	(24.013)	17.486	(136.065)	124.853	(260.918)	10.782	5.590	5.192	(45.996)	793	(46.789)	(90.047)	207.670	(297.717)

Resultados de las operaciones correspondientes a los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022.

Ingresos 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los ingresos del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en un 31,9% pasando de ARS 409.042 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 278.373 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, causado principalmente por:

- La disminución de ARS 80.317 millones en los ingresos por venta de granos, como resultado de menores rindes vinculados a los efectos de la sequía, acompañado de un menor volumen de ventas respecto al ejercicio anterior (833.600 toneladas al 30 de junio de 2022 versus 617.730 toneladas al 30 de junio de 2023), destacándose el maíz y la soja;
- La disminución de ARS 38.490 millones en los ingresos por venta de caña de azúcar, como resultado de una disminución de ventas en el presente ejercicio, debido a la baja de los precios a causa de una menor demanda de etanol a raíz de una disminución del precio del crudo, sumado a esto una baja en el volumen producido y comercializado debido a una quema de plantaciones de caña de azúcar por efecto de las altas temperaturas;
- La disminución de ARS 9.922 millones en los ingresos por venta de hacienda debido a la baja en el volumen comercializado y una disminución de los precios en comparación al ejercicio anterior donde los precios tuvieron una mejor performance con respecto a la inflación; y
- La disminución de ARS 1.940 millones en los ingresos por alquileres y servicios como resultado de una reducción del volumen operado por servicios de multiplicación de semilla en Agroriego, parcialmente compensado por mayores ingresos por arrendamientos a terceros.

Otros. Los ingresos del segmento Otros disminuyeron en un 6,6% pasando de ARS 106.830 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 99.759 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, causado principalmente por la disminución en los ingresos por consignación, comisiones de corretaje y otros debido a menor volumen comercializado de fertilizantes e insumos.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 26,9% pasando de ARS 138.836 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 176.246 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Este aumento se debe a que, durante el ejercicio finalizado en junio de 2022, si bien los shoppings estaban abiertos, se mantenía una política de apoyo a los locatarios en todos los centros comerciales. Además, había más vacancias de locales, horarios reducidos y menor afluencia de público en el ejercicio 2022. En el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, el incremento en los ingresos se produjo principalmente por: (i) un aumento de ARS 21.897 millones en los ingresos por alquileres fijos; (ii) un incremento de ARS 5.552 millones en los ingresos por alquileres contingentes; (iii) un aumento de ARS 3.636 millones en derechos de admisión; (iv) un incremento de ARS 3.165 millones en los ingresos por estacionamientos; y (v) un aumento de ARS 2.250 millones en aplanamiento de contratos escalonados.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 30,1% pasando de ARS 24.357 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 17.031 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquiler en un 28,8%, pasando de ARS 23.818 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 16.952 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como resultado de un menor ingreso por alquileres debido a la venta del edificio República en abril de 2022 y a la venta de pisos de la Torre "261 Della Paolera" (ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires). También se observa una baja de la tarifa en términos reales dado

Memoria Ejercicio 2024

que la tasa de inflación fue mayor que la variación del tipo de cambio.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 172,5% pasando de ARS 5.975 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 16.280 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Este segmento habitualmente varía significativamente de un ejercicio a otro debido a la no recurrencia de las diferentes operaciones de ventas realizadas por el Grupo a lo largo del tiempo. El aumento durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 se debe principalmente a la venta de dos padrones en Canelones (Uruguay) por parte de Vista al Muelle y la venta de dos unidades de la Torre 1 de Carrasco Boating.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles aumentaron en 61,4% pasando de ARS 34.441 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 55.596 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por una mayor ocupación con el consiguiente incremento de ingresos. Los hoteles Llaolao y Libertador ya alcanzaron los porcentajes de ocupación en el año fiscal 2023.

Otros. Los ingresos del segmento Otros aumentaron en 152,1% pasando de ARS 1.378 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 3.474 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, lo cual se debe, principalmente, al mayor número de congresos y ferias realizados en el Centro de Convenciones de Buenos Aires (LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires)) y al cobro del fee por parte de We Are APPA por servicios de la aplicación APPA para promociones y acciones de los Centros Comerciales.

Costos 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los costos del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en 34,8% pasando de ARS 383.436 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 249.942 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, causado principalmente por:

- La disminución de ARS 97.949 millones en los costos de venta de granos, principalmente como resultado de una disminución de toneladas en el volumen de granos vendidos por efectos de la sequía, acompañado de mayores costos directos de fertilizantes, servicios y labores en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 comparado con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022;
- La disminución de ARS 29.493 millones en los costos de venta de caña de azúcar, principalmente como resultado de una menor cantidad de caña de azúcar vendida comparado con el ejercicio anterior. Esto se evidencia debido a la baja de los precios por una menor demanda de etanol a raíz de una disminución del precio del crudo y por una baja en el volumen producido y comercializado debido a una quema de plantaciones de caña de azúcar por efecto de las altas temperaturas;
- Una disminución de ARS 7.787 millones en los costos de venta de hacienda principalmente como resultado de una disminución de toneladas de hacienda vendida acompañado del efecto de la sequía, en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 comparado con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022;
- El incremento de ARS 1.735 millones en los costos de alquileres y servicios principalmente por un aumento del costo de arrendamientos y producción de semilla y una disminución del costo del servicio de Feed Lot.

Los costos del segmento Producción Agropecuaria medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 93,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 al 89,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Venta y transformación de tierras. Los costos del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en 28,6% pasando de ARS 385 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 275 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron en 18,4% pasando de ARS 77.940 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 63.584 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Los costos del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 73,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 al 63,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 0,3%, pasando de ARS 11.974 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 11.937 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 1.785 millones; parcialmente compensado por: (ii) un aumento de ARS 1.023 millones en cargos por mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; y (iii) un aumento de ARS 631 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 8,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 6,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas disminuyeron un 40,0%, pasando de ARS 2.347 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 1.408 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por: (i) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 435 millones; (ii) un menor cargo por amortizaciones por ARS 293 millones; y (iii) una disminución de ARS 229 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 9,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 8,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 6,4%, pasando de ARS 4.653 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 4.952 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 debido principalmente a: (i) mayores costos por venta de bienes y servicios por ARS 661 millones que corresponden a la venta a título de permuta del "Lote 16" ubicado en la provincia de Córdoba (Argentina), a la venta de 2 unidades de la Torre 1 de Carrasco Boating (Montevideo, Uruguay), a la venta de un terreno por parte de Zetol S.A. (Canelones, Uruguay), y al compromiso de permuta celebrado con ABASTO TWINS S.A. (Buenos Aires, Argentina); parcialmente compensado por: (ii) una disminución de ARS 171 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; y (iii) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 151 millones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 77,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 30,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles aumentaron un 42,9%, pasando de ARS 19.808 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 28.296 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 5.778 millones en los costos de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de ARS 1.943 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; y (iii) un aumento de ARS 683 millones en concepto de viáticos, movilidad y librería. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 57,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 50,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron un 31,9%, pasando de ARS 4.069 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 2.772 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por: (i) menores cargos en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 1.051 millones; (ii) menores costos en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 425 millones; (iii) una disminución de ARS 85 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; compensado en parte por (iv) un aumento en el cargo por amortizaciones de ARS 296 millones.

Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha 2023 vs 2022

De acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta el resultado operativo proveniente de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los correspondientes a las expensas y fondo de promociones colectivas ni a las operaciones entre segmentos de negocio), el resultado correspondiente al reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha total disminuyó en ARS 151.432 millones (103,9%), pasando de una ganancia de ARS 145.804 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 5.628 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

La mencionada variación fue causada principalmente por lo siguiente:

- Un menor resultado por producción de granos por ARS 81.478 millones, tanto de Argentina por efecto de la sequía, evidenciándose una disminución de rindes y márgenes de Maíz, como de Brasil dado principalmente por Soja y Maíz, por mayores costos (fertilizantes, servicios y labores principalmente, asociados al aumento del precio del gas oil en el presente ejercicio en comparación al anterior) ante un leve incremento en rindes y superficie cultivada, y Porotos por una menor superficie cultivada, rindes y precios;
- Un menor resultado por producción de caña de azúcar de ARS 51.740 millones, proveniente mayormente de una disminución de los precios y una baja del volumen producido y comercializado debido a una quema de plantaciones de caña de azúcar por efecto de las altas temperaturas; y
- Un menor resultado por producción y tenencia de hacienda por ARS 18.214 millones, generado principalmente por el resultado de Argentina, en donde los precios de hacienda tuvieron una tendencia a la baja en el presente ejercicio, lo cual se vio acentuado por el efecto inflacionario, acompañado por una menor producción debido a las condiciones climáticas.

Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha 2023 vs 2022

El resultado correspondiente a los cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha total, de acuerdo con el estado de resultados incrementó en ARS 6.576 millones (41,1%), pasando de una pérdida de ARS 16.007 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 9.431 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Esta variación se origina principalmente en Argentina, debido a que los precios tuvieron una mejor performance frente a la inflación en los meses de mayor stock, principalmente de Maíz.

Resultado Bruto 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. El resultado bruto del segmento Producción Agropecuaria disminuyó en 91,4% de una ganancia de ARS 155.403 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia de ARS 13.372 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y Transformación de tierras. El resultado bruto del segmento Ventas y transformación de tierras aumentó en 28,6% de una pérdida de ARS 385 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 275 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros incrementó en 25,2% de una ganancia de ARS 28.890 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia de ARS 36.175 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales aumentó en un 29,5%, pasando de una ganancia de ARS 126.862 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 164.309 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia del incremento de los ingresos y mayor afluencia de público en los centros comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 91,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 93,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Oficinas. El resultado bruto del segmento Oficinas se redujo en un 29,0%, pasando de una ganancia de ARS 22.010 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 15.623 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 90,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 91,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos aumentó un 756,9%, pasando de una ganancia de ARS 1.322 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 11.328 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 22,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 69,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. El resultado bruto del segmento Hoteles aumentó en un 86,6%, pasando de una ganancia de ARS 14.633 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 27.300 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 42,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 49,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros aumentó en un 126,1%, pasando de una pérdida de ARS 2.691 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 702 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 195,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 20,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Las variaciones descriptas en la presente sección corresponden a los efectos mencionados previamente en ingresos y costos.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

De acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta todos nuestros negocios conjuntos, como las eliminaciones inter-segmentos), el resultado correspondiente a los resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión total disminuyó en ARS 28.511 millones (144,7%), pasando de una ganancia neta de ARS 19.707 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida neta de ARS 8.804 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, causado principalmente por la menor valuación de los campos a través de BrasilAgro derivado de una disminución en el precio de los commodities.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyó en ARS 296.302 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 113.110 millones

Memoria Ejercicio 2024

durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 183.192 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una ganancia de ARS 102.522 millones (de la cual una ganancia de ARS 4.429 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 42.162 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 139.774 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 481 millones del segmento Otros) a una pérdida de ARS 190.751 millones (de la cual una pérdida de ARS 41.496 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 18.409 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 130.426 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 420 millones del segmento Otros)

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) una mejora en la estimación de la tasa de descuento en dólares de perpetuidad, y (ii) proyecciones macroeconómicas más favorables en relación al tipo de cambio real proyectado, (iii) esto fue parcialmente compensado por la moderación de la tasa de crecimiento proyectada de algunos centros comerciales.

El mercado argentino de oficinas, reservas de tierra, y otras propiedades, es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compra-venta. Esta situación permite observar precios de compra-venta relevantes y representativos en el mercado. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de “Market Approach” (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable del segmento de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa.

En nuestro segmento ventas y desarrollo, para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión disminuyó principalmente por efecto de la venta de pisos de la torre “261 Della Paolera” a diferencia del ejercicio finalizado el 30 de junio 2022 en el que se vio incrementado principalmente por el valor de Ramblas del plata (ex “Costa Urbana”) y la venta del Edificio República.

Resultado por venta de campos 2023 vs 2022

El resultado por venta de campos total, de acuerdo con el estado de resultados incrementó en ARS 11.737 millones (26,6%), pasando de ARS 44.088 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 55.825 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

- El 6 de octubre de 2022, BrasilAgro concretó la venta de una fracción de 863 hectáreas (498 hectáreas productivas) del campo “Morotí” localizado en el Estado de Boquerón, Paraguay. El valor de venta fue de USD 1,5 millones y el comprador realizó un pago inicial de USD 748,5 mil. El saldo remanente se pagará en tres cuotas iguales anuales. Esta fracción del campo estaba valuada en los libros en BRL 853 mil. Luego de esta operación, queda en manos de BrasilAgro un remanente de 58.722 hectáreas de este campo.
- El 8 de noviembre de 2022, BrasilAgro celebró el contrato de venta de 1.965 hectáreas (1.423 hectáreas cultivables) de la hacienda Rio do Meio, propiedad rural ubicada en el municipio de Correntina – Bahia. El valor a pagar fue fijado en 414.093 sacos de soja equivalentes a BRL 62,4 millones en la fecha de la transacción. El contrato establece un cronograma para la transferencia de propiedad y los ingresos se reconocen en cuatro etapas. La primera se completó el 14 de noviembre de 2022 y se reconoció un ingreso de BRL 20 millones. Las demás fases están programadas para julio de cada año hasta 2025. Esta fracción de campo estaba valuado en los libros en BRL 17,7 millones. Luego de esta operación, queda en manos de BrasilAgro un remanente de 5.750 hectáreas de dicho establecimiento.

Memoria Ejercicio 2024

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

La primera transacción se realizó el 28 de marzo de 2023 vendiéndose 5.185 hectáreas (3.796 hectáreas productivas) a un valor de 790 sacas de soja por hectárea productiva, equivalentes a BRL 409,3 a la fecha de la transacción. Los montos se pagarán en 7 cuotas, la primera el 30 de julio de 2023 y la segunda cuota el 16 de agosto de 2023 y las demás están previstas para el 1 de marzo de cada año hasta el 2028. La transferencia de dominio se realizó el 15 de junio de 2023.

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

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

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

- Con fecha 29 de diciembre de 2021, BrasilAgro reconoció la venta de 4.573 hectáreas (2.859 hectáreas cultivables) del campo Rio do Meio, una propiedad rural ubicada en el Municipio de Correntina. El acuerdo firmado el 1 de septiembre de 2021 fijó el precio del área en 714.835 sacos de soja, equivalente a BRL 130 millones en la fecha de la transacción. Los pagos se dividieron en 13 cuotas, la primera en forma de anticipo y el resto en 12 cuotas semestrales con vencimiento en junio y octubre, finalizando el 10 de octubre de 2027. El resultado reconocido por la venta ascendió a BRL 58 millones.
- El 8 de octubre de 2021 BrasilAgro vendió un área de 3.723 hectáreas (2.694 hectáreas cultivables) de la Finca Alto Taquari, propiedad rural ubicada en el municipio de Alto Taquari - estado de Mato Grosso. El monto total de la venta es de 1.100 sacos de soja por hectárea cultivable o BRL 589 millones (BRL 218.641 / ha cultivable). La entrega de posesión de las áreas y, en consecuencia, el reconocimiento de los ingresos por ventas, se realizará en dos etapas. En octubre de 2021 con 2.566 hectáreas (1.537 ha cultivables), por un monto aproximado de BRL 336,0 millones y septiembre de 2024 con 1.157 ha cultivables, por un valor aproximado de RARS 253,0 millones. BrasilAgro seguirá operando las áreas hasta la entrega. En el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 está reconocido como ingreso la porción correspondiente a la primera etapa.

Gastos generales y de Administración 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los gastos generales y de administración del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en 3,6% de ARS 18.134 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 17.480 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, causado principalmente por: el incremento de ARS 932 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; el incremento de ARS 25 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; la disminución de ARS 3 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; y la disminución de ARS 1.608 millones en los gastos asociados a la actividad de alquileres y servicios agropecuarios. Los gastos generales y de administración del segmento Producción Agropecuaria medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 4,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 al 6,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Memoria Ejercicio 2024

Ventas y transformación de tierras. Los gastos generales y de administración del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en 18,8% de ARS 64 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 52 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Corporativo. Los gastos generales y de administración del segmento Corporativo disminuyeron en 12,4% de ARS 5.919 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 5.187 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los gastos generales y de administración del segmento Otros incrementaron en 41,9% de ARS 6.223 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 8.831 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Los gastos generales y de administración del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 5,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 al 8,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales aumentaron en un 8,3%, pasando de ARS 22.923 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 24.826 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 1.403 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de honorarios a directores por ARS 927 millones; (iii) un aumento de gastos bancarios por ARS 101 millones; compensado parcialmente por (iv) una disminución de ARS 248 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (v) menores cargos por viáticos, movilidad y librería por ARS 124 millones; y (vi) una disminución en el cargo por amortizaciones por ARS 105 millones. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 16,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 14,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. La variación se explica principalmente por el incremento en las remuneraciones. A diferencia de años anteriores, las actualizaciones salariales fueron implementadas en junio de 2023, lo que también impactó en los bonos asignados.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas aumentaron un 1,6%, pasando de ARS 3.052 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 3.102 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 195 millones; (ii) un aumento en honorarios a directores de ARS 125 millones; parcialmente compensado por: (iii) un menor cargo en amortizaciones por ARS 268 millones. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 12,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 18,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. La variación se explica principalmente por el aumento en las remuneraciones. A diferencia de años anteriores, las actualizaciones salariales se llevaron a cabo en junio de 2023, lo que también impactó en los bonos otorgados.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron un 12,2%, pasando de ARS 8.474 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 9.511 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 141,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 58,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron en un 108,1%, pasando de ARS 5.847 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 12.168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como resultado de: (i) mayores cargos por ARS 3.151 millones en concepto de honorarios a directores; (ii) mayores cargos por ARS 1.427 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (iii) un incremento de ARS 881 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iv) un aumento de ARS 558 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (v) un mayor cargo por ARS 226 millones en cargos por mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines. Los gastos

Memoria Ejercicio 2024

generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 17,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 21,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros se incrementaron un 1.367,1%, pasando de ARS 2.691 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 39.479 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por: (i) mayores cargos por ARS 35.078 millones en concepto de honorarios a directores; (ii) un aumento de ARS 1.939 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) un mayor cargo por ARS 253 millones en cargos por mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines, compensado en parte por (iv) una disminución de ARS 421 millones en impuestos, tasas y contribuciones.

Gastos de comercialización 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los gastos de comercialización del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en 27,0% de ARS 34.908 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 25.498 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, causado principalmente por: la disminución de ARS 8.595 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; el incremento de ARS 194 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; la disminución de ARS 210 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; y la disminución de ARS 799 millones en los gastos asociados a la actividad de alquileres y servicios agropecuarios. Los gastos de comercialización del segmento Producción Agropecuaria medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 8,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 al 9,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Venta y transformación de tierras. Los gastos de comercialización del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en 96,8% de ARS 1.514 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 48 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los gastos de comercialización del segmento Otros incrementaron en 22,8% de ARS 7.473 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 9.177 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, causado principalmente por el incremento de ARS 1.704 millones en los gastos comerciales relacionados con otros segmentos. Los gastos de comercialización del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 7,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 al 9,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 18,7%, pasando de ARS 6.784 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 8.055 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de (i) un incremento de ARS 826 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 693 millones en el cargo por remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un incremento de ARS 575 en el cargo por deudores incobrables; compensado en parte por (iii) una disminución de ARS 848 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, disminuyeron de 4,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 4,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 38,7%, pasando de ARS 625 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 383 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución

Memoria Ejercicio 2024

de ARS 256 millones en impuestos, tasas y contribuciones; y (ii) un menor cargo en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales por ARS 88 millones; parcialmente compensado por: (iii) un aumento de ARS 78 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (iv) un menor recupero de deudores incobrables por ARS 37 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 2,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 2,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 43,5%, pasando de ARS 7.385 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 4.172 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha variación se generó como consecuencia de (i) una disminución de ARS 2.245 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; y (ii) un menor cargo de ARS 976 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 123,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 25,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron un 40,2%, pasando de ARS 2.723 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 3.819 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un incremento de ARS 394 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (ii) un aumento de ARS 308 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) un incremento de ARS 290 millones en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones; y (iv) un mayor cargo en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales por ARS 45 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 7,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 6,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 2,3%, pasando de ARS 441 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 431 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 32,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 12,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros resultados operativos, netos 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los otros resultados operativos, netos del segmento Producción Agropecuaria incrementaron en ARS 17.423 millones de una pérdida de ARS 16.798 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia de ARS 625 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y transformación de tierras. Los otros resultados operativos, netos del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en ARS 17.963 millones de una ganancia de ARS 8.578 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 9.385 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los otros resultados operativos, netos del segmento Otros incrementaron en ARS 768 millones de una ganancia de ARS 1.506 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia de ARS 2.274 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales disminuyeron un 91,1%, pasando de una pérdida neta de ARS 1.137 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 2.173 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un mayor cargo por juicios de ARS 2.012 millones; (ii) un mayor cargo por donaciones de ARS 213 millones; compensado parcialmente por (iii) mayores ingresos por intereses generados por activos operativos de ARS 1.272 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 1,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Oficinas. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 39,1%, pasando de una pérdida neta de ARS 184 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 256 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de (i) un mayor cargo por juicios por 106 millones; compensando en parte por (ii) un menor cargo en donaciones por ARS 18 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 1,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron en un 755,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 384 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 3.284 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente debido a: (i) un resultado negativo por venta de propiedad, planta y equipo por ARS 2.543 millones el cual corresponde a la venta del Piso 8 torre la Torre "261 Della Paolera" (ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) ocupado por IRSA; y (ii) se reconoció una bonificación de la penalidad por mora en el contrato de permuta con FIDEICOMISO ESQUINA GUEMES por ARS 513 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 6,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 20,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles disminuyeron en un 12,3%, pasando de una pérdida neta de ARS 473 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 531 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por menores ingresos en otros resultados operativos por 67 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 1,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento disminuyeron un 966,3%, pasando de una ganancia neta de ARS 2.403 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 20.817 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por: (i) un aumento en el cargo por juicios de ARS 23.474 millones debido a la constitución de una provisión por la demanda de IDBD; y (ii) un menor ingreso por el canon correspondiente a La Rural S.A.; compensado en parte por (iii) la realización de la diferencia de conversión debido a la liquidación de Condor, Real Estate Investment Group VII LP y Jiwin S.A. generando un resultado positivo de ARS 1.588 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 174,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 599,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Honorarios por gerenciamiento 2023 vs 2022

La compañía celebró un contrato de gerenciamiento con Consultores Asset Management S.A., el cual establece el pago de un honorario equivalente al 10% de nuestros resultados en concepto de servicios de asesoría respecto de todo tipo de cuestiones vinculadas con actividades e inversiones, tales como agrícolas, inmobiliarias, financieras,

Memoria Ejercicio 2024

hoteleras, etc. El cargo ascendió a ARS 17.683 y ARS 33.388 millones para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente.

Resultado operativo 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. El resultado operativo del segmento Producción Agropecuaria disminuyó en ARS 114.544 millones de una ganancia de ARS 85.563 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 28.981 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y Transformación de tierras. El resultado operativo del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyó en ARS 33.149 millones de una ganancia de ARS 70.410 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia de ARS 37.261 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Corporativo. El resultado operativo del segmento Corporativo incrementó en ARS 732 millones de una pérdida de ARS 5.919 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 5.187 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. El resultado operativo del segmento Otros incrementó en ARS 3.741 millones de una ganancia de ARS 16.700 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia de ARS 20.441 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó una disminución del 12,6%, pasando de una ganancia neta de ARS 100.447 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta de ARS 87.759 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas aumentó en 72,8%, pasando de una pérdida neta de ARS 24.013 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 6.527 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. La variación se debe principalmente al aumento de ARS 23.753 millones en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, disminuyó del 98,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 38,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyó en un 209,0%, pasando de una ganancia neta de ARS 124.853 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 136.065 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha disminución se debe principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Ventas y desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, disminuyó del 2.089,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 835,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó un aumento del 92,9%, pasando de una ganancia neta de ARS 5.590 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta de ARS 10.782 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicho aumento se debe principalmente a una mayor ocupación de los Hoteles con el consiguiente incremento de ingresos, alcanzado, en su mayoría, niveles de ocupación prepandemia. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho

Memoria Ejercicio 2024

segmento, varió del 16,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 19,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó una disminución pasando de una pérdida neta de ARS 2.939 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 60.445 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha disminución se explica por mayores gastos de administración y un mayor resultado negativo en los otros resultados operativos, netos.

Resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

De acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta todos nuestros negocios conjuntos, como las eliminaciones inter-segmentos), el resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos total disminuyó en ARS 5.147 millones (397,8%), pasando de una ganancia de ARS 1.294 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 3.853 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Producción Agropecuaria. El resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Producción Agropecuaria disminuyó un 172,9% de una ganancia de ARS 862 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 628 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. El resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Otros disminuyó un 846,5% de una ganancia de ARS 432 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 3.225 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, aumentó un 442,5%, pasando de una pérdida neta de ARS 2.844 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia neta de ARS 9.742 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente originado por resultados positivos provenientes del segmento Otros.

Asimismo el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales) y Quality Invest S.A., Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció un aumento del 28,3%, pasando de una pérdida de ARS 6.572 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida de ARS 4.709 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por resultados provenientes de la participación en Quality Invest S.A., explicados principalmente por el valor razonable de sus propiedades.

Centros Comerciales. En la información por segmentos, el resultado proveniente de la participación en el negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A. se expone consolidado, línea por línea en este segmento.

Oficinas. Este segmento no presenta resultados provenientes de la participación en asociadas y negocios conjuntos.

Ventas y desarrollos. El resultado generado por nuestras participaciones en los negocios conjuntos Quality Invest S.A., Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. se exponen consolidados línea por línea.

Hoteles. Este segmento no presenta resultados provenientes de la participación en asociadas y negocios conjuntos.

Otros. El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, aumentó un 287,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 3.732 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta

Memoria Ejercicio 2024

de ARS 14.449 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en GCDI (ex TGLT S.A.) por ARS 6.221 millones positivo y Banco Hipotecario por ARS 4.457 millones positivo, compensado en parte por la variación de nuestra inversión en Condor por ARS 3.116 millones negativo.

Resultados financieros, netos 2023 vs 2022

Los resultados financieros, netos del Grupo tuvieron una variación de ARS 85.595 millones, pasando de una ganancia de ARS 175.754 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia de ARS 90.159 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Esto se debió principalmente a: (i) una variación en la diferencia de cambio de ARS 161.284 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 235.868 millones a una ganancia neta de ARS 74.584 millones, esto se debe a la apreciación del peso contra el dólar en términos reales, compensado por (ii) una ganancia de ARS 41.526 millones correspondiente al resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

Impuesto a las ganancias 2023 vs 2022

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio pasó de una pérdida de ARS 15.833 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 275.968 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, de los cuales una ganancia de ARS 30.157 millones proviene del Negocio Agropecuario y una ganancia de ARS 245.811 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, IRSA decidió reversar la provisión de impuesto a las ganancias contabilizada en el ejercicio 2022. A su vez, por el ejercicio finalizado el 30 de junio del 2023, IRSA aplicó el criterio de ajuste por inflación sistémico e integral como la actualización de sus quebrantos acumulados. Ver Nota 23 de los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2023.

Resultado Neto 2023 vs 2022

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, nuestro resultado neto del ejercicio, incluyendo el efecto de las operaciones discontinuadas, disminuyó en ARS 224.877 millones pasando de una ganancia neta de ARS 504.586 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia neta de ARS 279.709 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, de los cuales una ganancia de ARS 79.930 millones proviene del Negocio Agropecuario y una ganancia de ARS 199.779 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones.

6. Endeudamiento

La siguiente tabla describe nuestra deuda al 30 de junio de 2024:

Negocio Agropecuario

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y descubiertos bancarios	ARS	4,9	Variable	< 30 días
ON Clase XXXIV ⁽²⁾	USD	12,2	6,99%	jun-24
ON Clase XXXIII	USD	6,4	6,99%	jul-24
ON Clase XXXV	USD	19,7	3,50%	sep-24
ON Clase XLI	ARS	4,5	Variable	oct-24
ON Clase XLIII	ARS	21,8	Variable	ene-25
ON Clase XXXVI	USD	35,9	2,00%	feb-25
ON Clase XXXVII	USD	24,4	5,50%	mar-25
ON Clase XXXVIII	USD	70,4	8,00%	mar-26
ON Clase XLII	USD	30,0	0,00%	may-26
ON Clase XLV	USD	10,2	6,00%	ago-26
ON Clase XL	USD	38,2	0,00%	dic-26
ON Clase XLIV	USD	39,8	6,00%	ene-27
Otras deudas		-		
Deuda Total CRESUD ⁽³⁾	USD	318,4		
Caja y equivalentes ⁽³⁾	USD	20,6		
Deuda Neta CRESUD	USD	297,8		
Deuda Total Neta BrasilAgro	USD	93,1		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 912,0 ARS/USD y 5,593 BRL/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) La ON se canceló en su totalidad el día 1 de julio de 2024.

(3) No incluye FyO

Negocio Urbano e Inversiones

La siguiente tabla describe la deuda total de IRSA al 30 de junio de 2024:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	33,8	Variable	< 360 días
ON Clase XIII	USD	14,8	3,90%	ago-24
ON Clase XIX	ARS	28,7	Variable	feb-25
ON Clase XV	USD	61,7	8,00%	mar-25
ON Clase XXI	ARS	18,7	Variable	jun-25
ON Clase XVI	USD	28,3	7,00%	jul-25
ON Clase XVII	USD	25,0	5,00%	dic-25
ON Clase XX	USD	23,0	6,00%	jun-26
ON Clase XVIII	USD	21,4	7,00%	feb-27
ON Clase XIV	USD	132,0	8,75%	jun-28
Deuda Total IRSA	USD	387,4		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	152,1		
Deuda Neta IRSA	USD	235,3		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 912,0 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Incluye Efectivo y Equivalentes, Inversiones en activos financieros corrientes y tenencia de Obligaciones Negociables de compañías relacionadas.

Contrato de Servicios Corporativos con IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Considerando que IRSA y nosotros poseemos áreas operativas comunes (corporativas), oportunamente 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 corporativa.

A tal efecto el 30 de junio de 2004, IRSA y nosotros suscribimos un contrato para el intercambio de servicios corporativos ("Contrato Marco"), cuyo convenio de instrumentación puede ser modificado ocasionalmente, adecuándolo a los requisitos operativos en evolución. El Contrato tiene una vigencia de 24 meses, renovable automáticamente por períodos iguales, a menos que cualquiera de las partes lo rescinda con previo aviso.

Anualmente, se lleva a cabo la revisión de los criterios utilizados en el proceso de liquidación de servicios corporativos como así también las bases de distribución de costos y documentación respaldatoria utilizada en el citado proceso. La revisión es coordinada por el área de Gestión de Riesgos y Auditoría, quien, a su vez, y de manera periódica encarga dicha revisión a un consultor externo.

Las operaciones descritas anteriormente permiten a IRSA y a nosotros mantener nuestras decisiones estratégicas y comerciales totalmente independientes, con una distribución de costos y ganancias asignada en función de la eficiencia operativa y la equidad, aplicando cuando así corresponda los términos del contrato de servicios compartidos, en resguardo de que ninguna compañía se beneficie a expensas de las demás.

7. Directorio y Gerencia Senior

Directores Titulares, Suplentes y Gerencia de Primera Línea

Nuestra Compañía es administrada por un Directorio que está compuesto de doce Directores titulares y cinco Directores suplentes. Los directores renovarán sus cargos a razón de un tercio del número total cada año. A tal efecto, una vez aprobada la reforma estatutaria, la primera Asamblea General Ordinaria decidirá por primera vez el período de duración de los Directores que se elijan para cumplir con lo anteriormente preceptuado. Sin perjuicio de ello, cada Asamblea anual decidirá en cada caso el aumento o disminución del número de Directores, su elección y asimismo, la duración en sus cargos, quedando establecido que para el hipotético caso que el Directorio se integre con un número inferior a nueve miembros, el mismo no podrá renovarse en forma parcial o escalonada, si de tal manera se impide el ejercicio del voto acumulativo. Los Directores titulares y suplentes pueden ser reelectos para desempeñar funciones en el Directorio una cantidad ilimitada de veces. No existen acuerdos o entendimientos de conformidad con los cuales se deba seleccionar a un director o a una persona de la gerencia de primera línea.

Nuestro actual Directorio fue elegido en las asambleas de accionistas celebradas el 21 de octubre de 2021, 28 de octubre de 2022 y 05 de octubre de 2023 por plazos que vencen en los ejercicios 2024, 2025 y 2026 respectivamente.

Actualmente, los miembros del Directorio son los siguientes:

Directores	Fecha de nacimiento	Cargo en Cresud	Vencimiento del Mandato ⁽¹⁾	Fecha de la Designación Actual	Cargo Actual Desempeñado desde
Eduardo S. Elsztain	26/01/1960	Presidente	30/06/26	05/10/23	1994
Saúl Zang	30/12/1945	Vicepresidente Primero	30/06/26	05/10/23	1994
Alejandro G. Elsztain	31/03/1966	Vicepresidente Segundo y Gerente General	30/06/25	28/10/22	1994
Jorge O. Fernández	08/01/1939	Director Titular	30/06/24	21/10/21	2003
Fernando A. Elsztain	04/01/1961	Director Titular	30/06/25	28/10/22	2004
Mariana Renata Carmona	11/02/1961	Directora Titular	30/06/26	05/10/23	2020
Alejandro G. Casaretto	15/10/1952	Director Titular	30/06/26	05/10/23	2008
Liliana Glikin	29/03/1953	Director Titular	30/06/24	28/10/22	2019
Alejandro Bartolomé	09/12/1954	Director Titular	30/06/25	28/10/22	2019
Gabriela Macagni	13/01/1964	Director Titular	30/06/25	28/10/22	2020
Nicolás Bendersky	21/04/1983	Director Titular	30/06/24	28/10/22	2022
Enrique Antonini	16/03/1950	Director Titular	30/06/24	28/10/22	2022
Eduardo Kalpakian	03/03/1964	Director Suplente	30/06/26	05/10/23	2007
Ilan Elsztain	08/01/1992	Director Suplente	30/06/25	28/10/22	2020
Iair Elsztain	05/03/1995	Director Suplente	30/06/25	28/10/22	2020
Gabriel A.G. Reznik	18/11/1958	Director Suplente	30/06/24	21/10/21	2021
Pedro D. Labaqui Palacio	22/02/1943	Director Suplente	30/06/24	21/10/21	2021

(1) El mandato de los miembros del Directorio se mantendrá vigente hasta tanto se convoque a una Asamblea para renovar sus facultades y/o designar nuevos miembros del Directorio.

Liliana Glikin, Alejandro Bartolomé, Graciela Macagni y Enrique Antonini son Directores independientes de acuerdo con el art. 11 Sección III Capítulo III del Título I de las Normas de la Comisión Nacional de Valores.

Nuestro presidente Eduardo S. Elsztain es padre de los directores Ilan y Iair Elsztain y se encuentra casado con la directora Mariana Renata Carmona. Es hermano del Vicepresidente segundo Alejandro G. Elsztain y primo del director titular Fernando A. Elsztain.

A continuación, se presenta una breve descripción biográfica de cada miembro de nuestro Directorio:

Eduardo Sergio Elsztain. El Sr. Elsztain se ha dedicado a la actividad inmobiliaria durante más de treinta años. Es el Presidente del Directorio de IRSA, Banco Hipotecario S.A, BACS Banco de Crédito & Securitización S.A., Futuros y Opciones.Com S.A., BrasilAgro Companhia Brasileira de Propiedades Agrícolas, Austral Gold Ltd., Consultores Assets Management S.A., entre otras compañías. Asimismo, preside Fundación IRSA, es miembro del World Economic Forum, del Council of the Americas, del Group of Fifty y de la Asociación Empresaria Argentina (AEA), entre otros. Es cofundador de Endeavor Argentina y se desempeña como Vicepresidente del Congreso Judío Mundial.

Saúl Zang. El Sr. Zang obtuvo el título de abogado en la Universidad de Buenos Aires. Es miembro de la International Bar Association (Asociación Internacional de Abogados) y la Interamerican Federation of Lawyers (Federación Interamericana de Abogados). Fue socio fundador de Zang, Bergel & Viñes Abogados. El señor Zang es Vicepresidente de IRSA, Vicepresidente segundo Consultores Assets Management S.A. y de otras compañías como Fibesa S.A. y Presidente de Puerto Retiro S.A. Asimismo, es director de Banco Hipotecario S.A., BrasilAgro Companhia Brasileira de Propiedades Agrícolas, BACS Banco de Crédito & Securitización S.A., Nuevas Fronteras S.A. y Palermo Invest S.A., entre otras compañías.

Alejandro Gustavo Elsztain. El Sr. Elsztain obtuvo el título de Ingeniero Agrónomo otorgado por la Universidad de Buenos Aires. Actualmente se desempeña como Vicepresidente segundo de IRSA, Presidente de Fibesa S.A. y Vicepresidente de Futuros y Opciones.Com SA. y Hoteles Argentinos S.A.U. También es Director titular de BrasilAgro Companhia Brasileira de Propiedades Agrícolas y Agrofy, entre otras compañías.

Jorge O. Fernández. El Sr. Fernández se graduó en Ciencias Económicas en la Universidad de Buenos Aires. Ha desempeñado actividades directivas en bancos, sociedades financieras, compañías de seguros y otras vinculadas con servicios financieros. También participa en diversas entidades y empresas industriales y comerciales.

Fernando Adrián Elsztain. El Sr. Elsztain estudió Arquitectura en la Universidad de Buenos Aires. Se ha dedicado a la actividad inmobiliaria como consultor y funcionario ejecutivo de una empresa inmobiliaria. Es presidente del Directorio de Hoteles Argentinos S.A.U y Nuevas Fronteras S.A. También es director de IRSA Inversiones y Representaciones S.A, de Puerto Retiro SA y Llao Llao Resorts S.A.

Mariana Renata Carmona. La Sra. Carmona obtuvo el título de Licenciada en Psicología, es fundadora y directora de Fundación Museo de los Niños, miembro del Directorio de Fundación IRSA y miembro de IWF Argentina, Asimismo, es Vicepresidenta I de Consultores Assets Management S.A.

Alejandro G. Casaretto. El Sr. Casaretto obtuvo el título Ingeniero Agrónomo en la Universidad de Buenos Aires. Ingresó en la compañía en el año 1979, desarrollando diferentes posiciones gerenciales, relacionadas con la producción, la comercialización y real estate. Se incorporó como miembro del directorio desde el año 2008 hasta la fecha.

Liliana Glikin. La señora Glikin ha obtenido el título de Abogada por la Universidad de Buenos Aires y el de periodista por la escuela de periodismo "Circulo de la Prensa". Ha sido profesora de derecho civil en la Universidad de Buenos Aires. También es socia y consultora legal en el estudio de síndicos concursales categoría A, "Stolkiner y Asociados". Es socia del estudio jurídico Glikin-Rapoport.

Alejandro Bartolomé. El Sr. Bartolomé obtuvo el título de Ingeniero Agrónomo en la Universidad de Buenos Aires y también tiene una Maestría en Ciencias de la Universidad de Reading, Inglaterra. Es emprendedor y productor hoy de commodities, también de uva y vino en Mendoza. Es cofundador y ex director de Don Mario, hoy GDM, una compañía líder en genética vegetal en el mundo. Ha trabajado como Gerente de Producción y CEO de la Compañía CRESUD.

Gabriela Macagni. La Sra. María Gabriela Macagni es ingeniera química, egresada del Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA) y con especialización de posgrado en Negocios de la escuela de Negocios de Harvard y de Stanford Business School. Inició su carrera en 1987 como consultora en Accenture. Trabajó en Citibank desde 1990, desarrollándose en el área de banca de inversión, donde fue responsable de estructurar operaciones por más de USD 2.000 millones, en el mercado de capitales local e internacional. Como responsable senior en banca comercial, lideró la unidad de Medios y Telecomunicaciones. Luego de la crisis de 2002, fue responsable del área de Reestructuración Corporativa y en 2005 fue nombrada miembro del directorio ejecutivo, a cargo de Planeamiento Estratégico. En 2001 fue nombrada Directora Ejecutiva de Endeavor. Desde 2015 a 2019 se desempeñó como directora independiente de Grupo Supervielle (NYSE: SUPV) donde fue miembro de los Comités de Auditoría, Recursos Humanos, Compliance y Gobierno. Lideró el lanzamiento y la operación de Supervielle Corporate Venture Fund hasta marzo 2020. Actualmente es directora independiente de HSBC Argentina, miembro del consejo de administración del ITBA y trustee de la Asociación Civil Educativa San Andrés.

Enrique Antonini. El Sr. Antonini, es abogado, graduado con honores en la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires. Se desempeña como Director de Banco Mariva S.A. desde 1991 a la fecha. Es Consejero Titular de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

Nicolás Bendersky. El Sr. Bendersky es Licenciado en Economía y tiene un Máster en Finanzas otorgado por la Universidad del CEMA. Inició su carrera laboral en 2001 en el área de Finanzas Corporativas de IRSA y CRESUD y entre 2004 y 2014, ocupó diversas posiciones en Consultores Asset Management donde actualmente se desempeña como CIO. Entre 2015 y 2021, formó parte de los directorios de numerosas compañías públicas y privadas de primera línea en Israel y actualmente es miembro titular del Directorio del Banco Hipotecario SA, Bacs Banco de Crédito y Securitización SA y de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

Eduardo Kalpakian. El Sr. Kalpakian obtuvo el título de Licenciado en Administración de Empresas en la Universidad de Belgrano. También, obtuvo una Maestría en Administración de Empresas en la Universidad del CEMA. Se ha desempeñado como Director durante 36 años en Kalpakian Hnos. S.A.C.I., una compañía líder en la producción de alfombras y en la distribución de pisos en Argentina. A la fecha de hoy, es el Vicepresidente del Directorio de dicha compañía y, asimismo, se desempeña como CEO. Además, es Vicepresidente del Directorio de La Dormida S.A.A.C.E.I.

Ilan Elsztain. El Sr. Elsztain obtuvo el título de licenciado en Economía en la Universidad de Buenos Aires. Durante 5 años trabajó en distintas compañías del grupo como Avenida y Fibesa. Actualmente es director suplente de CAMSA, donde realiza trabajos de investigación. También es Director en BHN Seguros y BHN Sociedad de Inversión.

Iair Elsztain. En la actualidad se encuentra trabajando, de manera independiente, en proyectos inmobiliarios. En los últimos dos años trabajó en distintas startups. Es miembro del Directorio y fundador de ISE (Israel Startup Experience), una experiencia para jóvenes durante 8 meses en Israel y también es director suplente de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

Gabriel A. G. Reznik. El Sr. Reznik es Ingeniero Civil por la Universidad de Buenos Aires. Trabajó para la Compañía desde 1992 hasta mayo de 2005, fecha en que renunció. Anteriormente, trabajó para una empresa de construcción independiente de la Argentina. Se desempeña como Director Suplente de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Pedro D. Labaqui Palacio. El Sr. Labaqui Palacio obtuvo el título de Abogado otorgado por la Universidad de Buenos Aires. Anteriormente ha sido miembro del Directorio de Bapro Medios de Pago S.A. y de REM Sociedad de Bolsa S.A.

Contratos de trabajo con nuestros Directores y ciertos Gerentes de primera línea

No tenemos contratos escritos con nuestros Directores. No obstante, los Sres. Eduardo S. Elsztain, Saúl Zang, Alejandro G. Elsztain, Fernando A. Elsztain y Alejandro G. Casaretto son empleados de nuestra Compañía en virtud de la Ley de Contratos de Trabajo N° 20.744. Dicha ley rige determinadas condiciones de las relaciones laborales, incluyendo la remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, protección por maternidad, requisitos de edad mínima, protección de trabajadores jóvenes y suspensión y revocación del contrato.

Gerencia

Designación de la Gerencia de Primera Línea

Nuestro Directorio designa y destituye a la gerencia de primera línea. La gerencia de primera línea desempeña sus funciones de acuerdo con las instrucciones de nuestro Directorio. No existen acuerdos por los cuales una persona deba ser seleccionada como miembro de nuestra gerencia de primera línea.

Información acerca de la Gerencia de Primera Línea

El siguiente cuadro presenta información relacionada con los actuales Gerentes de Primera Línea:

Nombre	Fecha de Nacimiento	Cargo	Cargo Actual Desempeñado desde
Alejandro G. Elsztain	31/03/1966	Gerente General	1994
Matías I. Gaivironsky	23/02/1976	Gerente de Administración y Finanzas	2011
Diego Chillado Biaus	15/09/1978	Gerente General de Operaciones en Argentina	2022

La siguiente es una descripción biográfica de cada uno de nuestros Gerentes de primera línea que no revisten el carácter de Directores:

Matías I. Gaivironsky. El Sr. Matías Gaivironsky se graduó de Lic. en Administración en la Universidad de Buenos Aires. Posee un Máster en Finanzas de la Universidad del CEMA. Desde 1997 ha ejercido diversas funciones financieras en IRSA CP, IRSA, CRESUD y en 2009 fue nombrado CFO de Tarshop. Desde 2011 es el CFO de IRSA y CRESUD. Adicionalmente, el Sr. Gaivironsky es miembro del directorio de Banco Hipotecario S.A y de BrasilAgro Compañía Brasileira de Propiedades Agrícolas.

Diego Chillado Biaus. El Sr. Chillado Biaus es Licenciado en Administración y Economía Agropecuaria de la Universidad de Buenos Aires. Tiene una maestría en Agronegocios de la Universidad Austral. Ingresó a la compañía en 2005 y ha ocupado diversos cargos en el área comercial. Desde 2019, se desempeñó como Gerente Comercial de la Sociedad y es miembro del Directorio de Futuros y Opciones.Com S.A.

Comité Ejecutivo

De conformidad con nuestros estatutos, nuestro día a día del negocio es administrado por un Comité Ejecutivo compuesto por un mínimo de cuatro y un máximo de siete Directores y un miembro suplente, entre los mismos deberá estar el Presidente, el Vicepresidente primero y el Vicepresidente segundo del Directorio. Los miembros actuales del Comité Ejecutivo son los Sres. Eduardo S. Elsztain, Saúl Zang, Alejandro G. Elsztain y Fernando A. Elsztain.

El Comité Ejecutivo es responsable de la gestión del negocio del día a día en conformidad con las facultades delegadas por los miembros del Directorio, de acuerdo con la ley aplicable y nuestros estatutos y además revisa, analiza y señala las directrices del plan estratégico para posterior consideración del Directorio.

Comisión fiscalizadora

La Comisión Fiscalizadora tiene a su cargo la revisión y supervisión de legalidad de los actos de administración y de los asuntos de nuestra Compañía, así como también controla el cumplimiento de los estatutos y de las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas. Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados por la asamblea anual ordinaria de accionistas y se desempeñan por el término de un ejercicio. La Comisión Fiscalizadora está integrada por tres Síndicos titulares y tres Síndicos suplentes y de conformidad con el Artículo 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, con sus modificatorias, se debe reunir como mínimo una vez cada tres meses.

El siguiente cuadro presenta información acerca de los miembros de nuestra Comisión Fiscalizadora, que fueron elegidos en la asamblea general anual ordinaria de accionistas celebrada el 05 de octubre de 2023:

Miembro	Fecha de Nacimiento	Cargo
José Daniel Abelovich	20/07/1956	Síndico Titular
Marcelo Héctor Fuxman	30/11/1955	Síndico Titular
Noemí Ivonne Cohn	20/05/1959	Síndico Titular
Paula Sotelo	08/10/1971	Síndico Suplente
Roberto Daniel Murmis	07/04/1959	Síndico Suplente
Cynthia Deokmelian	06/08/1976	Síndico Suplente

Todos los miembros de la comisión fiscalizadora son independientes de acuerdo con el art. 11 Sección III Capítulo III del Título I de las Normas de la Comisión Nacional de Valores.

A continuación, se establece una breve descripción biográfica de cada miembro de nuestra Comisión Fiscalizadora:

José Daniel Abelovich. El Sr. Abelovich obtuvo el título de Contador en la Universidad de Buenos Aires. Es miembro fundador y socio de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L, un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Participa, entre otras, de las Comisiones Fiscalizadoras de Pampa Energía S.A., IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y Banco Hipotecario S.A.

Marcelo Héctor Fuxman. El Sr. Fuxman obtuvo el título de Contador en la Universidad de Buenos Aires. Es socio de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. También es miembro de la Comisión Fiscalizadora de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, Inversora Bolívar S.A. y Banco Hipotecario S.A., entre otras.

Noemí Ivonne Cohn. La Sra. Cohn obtuvo el título de Contadora en la Universidad de Buenos Aires. Es socia de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. La Sra. Cohn trabajó en el área de auditoría de Harteneck, López y Compañía, Coopers & Lybrand en Argentina y en Los Angeles, California. La Sra. Cohn es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, Futuros y Opciones.com S.A. y Panamerican Mall S.A., entre otras.

Roberto Daniel Murmis. El Sr. Murmis obtuvo los títulos de Abogado y de Contador público, ambos en la Universidad de Buenos Aires. El Sr. Murmis es socio de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Es miembro de la Comisión de Asuntos impositivos y del Consejo General de la Cámara Argentina de Comercio. El Sr. Murmis se desempeñó como asesor de la Secretaría de Ingresos Públicos del Ministerio de Economía de la Nación. Además, es integrante de la Comisión Fiscalizadora de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, Futuros y Opciones.com S.A. y Arcos del Gourmet S.A., entre otras.

Memoria Ejercicio 2024

Paula Sotelo. La Sra. Sotelo obtuvo el título de Contadora Pública en la Universidad de Buenos Aires. Es Socia de NEXIA Abelovich, Polano y Asociados S.R.L. un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Anteriormente fue Gerente Senior en el área de auditoría de KPMG Argentina y trabajó también en el departamento de práctica profesional en KPMG Nueva York. Es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, Futuros y Opciones.com S.A., Hoteles Argentinos S.A.U. y FyO Acopio S.A., entre otras.

Cynthia Deokmellian. La Sra. Deokmellian obtuvo el título de Contadora Pública en la Universidad de Buenos Aires. Es Socia de NEXIA Abelovich, Polano y Asociados S.R.L. un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Anteriormente fue Gerente Senior en el área de auditoría de KPMG. Es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, Futuros y Opciones.Com S.A. y FyO Acopio S.A., entre otras.

COMITÉ DE AUDITORIA

El Directorio de la Compañía dando cumplimiento a lo establecido en la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y las normas de la CNV, tiene como órgano del Directorio al Comité de Auditoría, para asistirlo en el ejercicio de su deber de actuar con diligencia, cuidado e idoneidad debidas respecto de la Compañía. La actuación del Comité de Auditoría se centra en supervisar la política contable y emisión de información contable y financiera, supervisar la integridad de los estados financieros de la Compañía, el funcionamiento de los sistemas de control interno y del sistema administrativo-contable, el cumplimiento de normas de conducta y la ética de los negocios que sean realizados, supervisar la aplicación de políticas en materia de información sobre la gestión de riesgos, opinar sobre la designación de auditores externos, velando por su condición de independientes respecto de la Compañía, pre aprobar sus honorarios y evaluar su desempeño y el de Auditoría Interna. Asimismo, nuestro Comité de Auditoría deberá opinar, a requerimiento del Directorio, respecto de operaciones entre partes relacionadas, en los casos establecidos por la normativa vigente.

Por resolución de Directorio del 11 de marzo de 2020, el Comité de Auditoría se encuentra integrado por los señores Liliana Glikin, María Gabriela Macagni y Alejandro Bartolomé. El Directorio designó a la Sra. María Gabriela Macagni como experta financiera en conformidad con las normas pertinentes de la *Securities and Exchange Commission* ("SEC"). Todos sus integrantes revisten la condición de independientes, cumpliendo de esta forma con lo establecido por las disposiciones previstas en la Norma 10 (A) – 3 (b) 1.

Remuneración

Remuneración de los Directores

De acuerdo con la ley argentina, si la remuneración de los miembros del Directorio no está establecida en los estatutos de la Compañía, debe ser determinada por la asamblea de accionistas. El monto máximo de la remuneración total pagadera a los miembros del Directorio, incluyendo la remuneración por las actividades técnicas o administrativas permanentes, no podrá exceder del 25% de las ganancias de la Compañía. Ese monto se debe limitar al 5% cuando no se procede a la distribución de dividendos a los accionistas y se incrementará en forma proporcional a la distribución, de acuerdo a lo que indican las fórmulas y las escalas expuestas en las Normas Técnicas de la CNV. Cuando uno o más Directores desempeñan comisiones especiales o actividades técnicas o administrativas, y no se cuenta con ganancias para distribuir, o éstas son reducidas, la asamblea de accionistas podrá aprobar una remuneración que supere los límites antes citados de conformidad a lo dispuesto en el art. 261 de la Ley General de Sociedades.

La remuneración de nuestros Directores para cada ejercicio económico se determina de conformidad con la ley argentina y tomando en cuenta si los Directores han desempeñado actividades técnicas o administrativas, así como los resultados de nuestro ejercicio económico. Una vez que se determina el monto, el mismo es considerado por la asamblea de accionistas.

Memoria Ejercicio 2024

En nuestra asamblea de accionistas celebrada el 5 de octubre de 2023 los accionistas aprobaron una remuneración total de ARS 129.128.606 para la totalidad de nuestros Directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023. Al cierre del presente ejercicio se encontraban abonadas en su totalidad.

Remuneración de la Comisión Fiscalizadora

La asamblea de accionistas celebrada el 5 de octubre de 2023 también aprobó por mayoría de votos abonar a la Comisión Fiscalizadora por las tareas realizadas para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023 la suma en conjunto de ARS 8.450.000.

Remuneración del Comité de Auditoría

Los miembros de nuestro Comité de Auditoría no reciben compensaciones adicionales a las recibidas por sus servicios como miembros de nuestro Directorio.

Remuneración de la Gerencia de Primera Línea

Nuestra gerencia de primera línea recibe un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes, capacidad y experiencia y una bonificación anual que varía según su desempeño individual y nuestros resultados.

La remuneración total de nuestra gerencia de primera línea (excluyendo Directores) durante el ejercicio económico 2023/2024 fue de ARS 190.369.075,86.

Memoria Ejercicio 2024

Programa de Incentivo para el personal ejecutivo

Para los niveles de Alta Gerencia además del componente variable vinculado a resultados anuales, se ofrece un esquema de incentivos a largo plazo. Estos incentivos están diseñados para garantizar la continuidad en la ejecución de la estrategia a largo plazo, así como la retención de los talentos claves que lideran la organización.

A continuación, se detallan los programas ejecutados y actualmente en ejecución:

- La Compañía desarrolló un plan de incentivos en acciones entre 2011 y 2014, que fue aprobado por CNV, en concordancia con la nueva Ley de Mercado de Capitales. Los beneficiarios fueron invitados a participar por nuestro Directorio y su decisión de acceder al Plan fue voluntaria. Las contribuciones en acciones de la Compañía se han calculado tomando como base sus bonus anuales de esos años.

En el futuro, los participantes o sus sucesores tendrán acceso al 100% del beneficio (las acciones de CRESUD contribuidas por la Compañía) en los siguientes casos:

- si un empleado renuncia o es despedido sin causa, él o ella estará habilitado al beneficio solo si 5 años han pasado desde el momento de cada contribución;
- incapacidad total o permanente;
- muerte.

Mientras los participantes sean parte del programa y hasta que se cumplan las condiciones antes mencionadas para recibir las acciones correspondientes a las contribuciones sobre la base de los bonus 2011 a 2013, los participantes recibirán los derechos económicos correspondientes a las acciones que se les hubieren asignado. Con respecto al año 2014, el programa estipuló una recompensa extraordinaria consistente en acciones libremente disponibles pagaderas en una única oportunidad en la fecha determinada por la Compañía.

Por otro lado, la Compañía definió otorgar una gratificación a todo el personal con más de dos años de antigüedad no participante del programa antes descrito, consistente en una cantidad de acciones equivalentes a su remuneración al mes de junio de 2014.

Las acciones destinadas al Plan por la Compañía son acciones adquiridas en el año 2009 y que la Asamblea del 31 de octubre de 2011 decidió específicamente destinar a este programa.

- Desde 2006 desarrollamos un programa de capitalización a través de contribuciones que son realizadas por los empleados y por la Compañía. La participación y contribuciones del plan son voluntarias. Una vez que el beneficiario ha aceptado, podrá realizar contribuciones mensuales de hasta el 2,5% del sueldo y la contribución de la Compañía será del 100%.

En el futuro, los participantes tendrán acceso al 100% de los beneficios del plan (es decir, incluyendo nuestras contribuciones realizadas en su favor al vehículo financiero especialmente creado) bajo las siguientes circunstancias:

- retiro ordinario de acuerdo con las regulaciones de trabajo aplicables,
- incapacidad o inhabilidad total o permanente, o
- muerte

En caso de renuncia o despido sin justa causa el participante obtendrá los importes resultantes de las contribuciones de la compañía solamente si han participado en el plan por un plazo mínimo de cinco años sujeto a determinadas condiciones.

- En el presente ejercicio se ha incorporado un nuevo programa de incentivo dirigido a posiciones claves de liderazgo que consiste en una suma monetaria extraordinaria a abonarse a los 3 años desde el inicio del plan, sujeto al cumplimiento de metas preestablecidas operativas y de crecimiento del negocio.

Código de Ética:

El Código de Ética se puso en vigencia a partir del 25 de Julio de 2005 con el objetivo de proveer una amplia gama de guías acerca del comportamiento individual o empresario aceptado. El mismo aplica a los Directores, Gerentes y empleados de Cresud y sus controladas. El Código de Ética que rige nuestra actividad, cumpliendo con las leyes de los países donde operamos, se puede visualizar en nuestra página web www.cresud.com.ar.

Un comité de ética compuesto por Gerentes y miembros del Directorio es responsable de resolver las cuestiones relacionadas con el Código de Ética.

Gerencia de Compliance:

La compañía posee un modelo de Compliance que gestiona los riesgos a los que está expuesta, El modelo utilizado para cumplir esta función articula dentro de una misma gerencia cuatro áreas, que en conjunto ofrecen el marco de seguridad y ambiente de control acorde al perfil de riesgo de la sociedad. A continuación, se ofrece una descripción de las principales funciones de cada una de ellas:

1. Gobierno Corporativo

Como toda Compañía pública para proteger los intereses de nuestros accionistas se debe asegurar que el modelo de diseño, integración y funcionamiento de los órganos de gobierno de la empresa le permiten consolidarse en el mercado por su transparencia.

La Gerencia de Gobierno Corporativo tiene como objetivo evaluar y afianzar las estructuras adecuadas de gestión y control, que estén conformados los comités necesarios para la toma de decisiones y que se cumplen las leyes y regulaciones a las que está sujeta la Compañía. En el modelo adoptado de Gobierno Corporativo se persiguen los siguientes principios:

- Protección y tratamiento equitativo de todos los accionistas;
- Transparencia en las transacciones y adecuada exposición de los hechos relevantes de la Compañía;
- Tratamiento adecuado de terceras partes involucradas: proveedores, clientes y empleados;
- Adecuada supervisión del equipo de gestión por parte del Directorio.

Como demostración de lo mencionado, remitimos al Anexo I de la presente Memoria Anual que tiene incorporado el Informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario, de acuerdo con lo establecido por las normas de CNV.

2. Calidad de Procesos

La Compañía documenta sus políticas y procedimientos, que previamente desarrolla y valida con el equipo gerencial. En su conjunto, los referidos constituyen el modelo documental que es comunicado a todos los empleados, logrando conservar y transmitir el conocimiento como así también, evaluar su efectivo cumplimiento y sentar las bases para su mejora en forma continua.

3. Seguridad de la Información

Por seguridad de la información entendemos el proceso por el cual la Compañía protege en términos de confidencialidad, integridad y disponibilidad la información y los datos.

Memoria Ejercicio 2024

El área de Seguridad de la Información tiene como visión ofrecer mejores prácticas de seguridad con objetivo en proveer los mecanismos adecuados para la protección de sus activos informáticos y sistemas de información; y minimizar los riesgos a los que está expuesta la Organización logrando un ambiente de protección.

Los pilares son:

- Seguridad (Confidencialidad de la información sensible);
- Continuidad (Disponibilidad de sistemas e información);
- Datos (Integridad de la información).

A partir de ellos se ha diseñado un Plan Estratégico de Seguridad de la Información con foco en fortalecer, alinear y agregar valor para maximizar el nivel del framework de seguridad aplicado, basado en estándares internacionales.

4. Gestión de Riesgos y Auditoría Interna

Es el área responsable de realizar las siguientes actividades:

- I. Evaluación de riesgos;
- II. Revisión de diseño de controles;
- III. Revisión de cumplimiento de controles;
- IV. Proyectos especiales.
- V. Evaluación del sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en compañías vinculadas.

I. Evaluación de riesgos:

Implica colaborar con los responsables de área en analizar riesgos operacionales, normativos y reputacionales que son relevantes para el logro de los objetivos. También incluye la tarea de documentar los riesgos, asignarles un valor (nivel de riesgo) y considerar los factores internos o externos que los causan.

II. Revisión de diseño de controles:

Consiste en asistir a los responsables de área a establecer los controles necesarios (preventivos/detectivos) de cada proceso y así reducir los riesgos a un nivel aceptable. Asimismo, se aborda la adecuada separación de funciones incompatibles (custodia de activos, autorización, registración).

III. Revisión de cumplimiento de controles:

La tarea consiste en ejecutar pruebas independientes y objetivas para verificar el cumplimiento operativo de los controles previamente definidos, a fin de determinar si los controles están presentes y funcionan adecuadamente.

El área ejecuta los siguientes tipos de revisiones:

- Revisiones transversales: revisiones punta a punta de los procesos, verificando que las áreas operativas cuenten con controles y procedimientos internos para mitigar los riesgos bajo su responsabilidad.
- Revisiones puntuales: verificaciones de los controles claves de una actividad en particular para comprobar el grado de cumplimiento por parte de las áreas responsables.

Memoria Ejercicio 2024

IV. Proyectos Especiales:

Son trabajos colaborativos con otras áreas para solucionar problemas complejos o mitigar la aparición de nuevos riesgos.

V. Evaluación del sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en vinculadas

Los trabajos consisten en la revisión del adecuado funcionamiento del sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de las compañías vinculadas sujetas a la normativa UIF (Unidad de Información Financiera).

Anualmente, el área realiza una presentación del Plan de Auditoría Interna al Comité de Auditoría con las revisiones planificadas, las que pueden variar en el alcance y frecuencia dependiendo de la evaluación de riesgos, alineado con los objetivos de los negocios y las prioridades de las partes interesadas y se finaliza con la emisión de informes que son entregados a las gerencias responsables, Gerente General y al Comité de Auditoría. El área mantiene además reuniones periódicas con el Comité de Auditoría.

Las compañías listadas en la Securities and Exchange Commission (SEC) de EE. UU. se encuentran obligadas por la Ley Sarbanes-Oxley (SOX) a emitir una certificación sobre sus estados financieros e información financiera. El área planifica, ejecuta y coordina el proceso anual de Certificación SOX, para asegurar que los estados financieros reflejen adecuadamente la realidad económica de la empresa. La gerencia utiliza el Marco Integrado de Control Interno emitido por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (“Informe COSO 2013”) para la evaluación de la efectividad de los controles internos sobre la información financiera.

Empleados

Al 30 de junio de 2024 teníamos una dotación de 2.867 empleados.

A esa fecha, contábamos con 693 empleados en nuestro Negocio Agropecuario en Argentina, incluyendo Cresud y FyO, pero no aquellos de Agro-Uranga S.A. Aproximadamente el 25% se encuentra bajo convenio colectivo de trabajo.

Nuestros negocios Agropecuarios internacionales suman un total de 460 empleados, compuesto por 412 empleados de BrasilAgro, 32 empleados de Paraguay y 16 empleados correspondientes a las sociedades de Bolivia.

Nuestro segmento de Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios cuenta con 693 empleados, de los cuales 270 se encuentran representados por el Sindicato de Empleados de Comercio (SEC). El segmento Hoteles cuenta con 708 empleados, de los cuales 584 empleados se encuentran representados por la Unión de Trabajadores del Turismo, Hoteleros y Gastronómicos de la República Argentina (UTHGRA).

El siguiente cuadro contiene la cantidad de empleados en las distintas actividades de la Compañía a las fechas indicadas más abajo:

	Negocio Agro ⁽¹⁾	Negocio Urbano			Áreas Corporativas	Total
		Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios	Hoteles ⁽²⁾	Centro de Servicios Compartidos		
30.06.2022	1.053	656	750	212	84	2.755
30.06.2023	1.152	667	622	235	84	2.760
30.06.2024	1.153	693	708	229	84	2.867

(1) El Negocio Agropecuario incluye CRESUD, FyO, BRASILAGRO, ACRES y PALMEIRAS.

(2) Hoteles incluye Intercontinental, Libertador Hotel y Liao Liao.

8. Dividendos

De acuerdo con la ley argentina, la distribución y pago de dividendos a los accionistas es válida únicamente si resultan de ganancias líquidas y realizadas de la compañía que surjan de Estados Financieros anuales auditados y aprobados por los accionistas. La aprobación, monto y pago de dividendos están sujetos a la aprobación de nuestros accionistas en nuestra asamblea anual ordinaria. La aprobación de dividendos requiere el voto afirmativo de la mayoría de las acciones con derecho de voto en la asamblea.

De acuerdo con la ley argentina y nuestros estatutos, las ganancias líquidas y realizadas para cada ejercicio económico se asignan de la siguiente forma:

- el 5% de las ganancias netas a nuestra reserva legal, hasta tanto dicha reserva alcance el 20% de nuestro capital social;
- un monto específico establecido por decisión de la asamblea es asignado a la remuneración de nuestros Directores y miembros de la Comisión Fiscalizadora; y
- montos adicionales son asignados al pago de dividendos, o a fondos a reserva facultativos o establecer reservas por cualquier otro propósito que nuestros accionistas determinen.

De acuerdo con las normas emitidas por la Comisión Nacional de Valores, los dividendos en efectivo se deben pagar a los accionistas dentro de los 30 días de la resolución que aprueba su distribución. En el caso de dividendos en acciones, las acciones se deben entregar a los accionistas dentro de los tres meses de la asamblea de accionistas anual ordinaria que los aprueba.

Durante los ejercicios 2019, 2020, 2021 y 2022, Cresud no ha realizado distribución de dividendos.

Año	Dividendo pagado en términos reales al 30 de junio de 2024 (ARS millones)	Dividendo pagado por acción en términos reales al 30 de junio de 2024 (ARS)	Dividendo pagado en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS millones)	Dividendo pagado por acción en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS)
2023 ⁽¹⁾	20.356	34,7141274	3.100	5,2866419
2023 ⁽²⁾	43.689	75,9934398	9.500	16,5245323
2024 ⁽³⁾	-	-	-	-
2024 ⁽⁴⁾	60.626	103,1641678	22.000	37,4364423
2024 ⁽⁵⁾	35.570	59,9332087	30.000	50,5482063

(1) Dividendo en efectivo pagado el 11 de noviembre de 2022

(2) Dividendo en efectivo pagado el 8 de mayo de 2023

(3) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA. Dividendo por acción: 0,03759065836 acciones de IRSA por acción de CRESUD.

(4) Dividendo en efectivo pagado el 12 de octubre de 2023

(5) Dividendo en efectivo pagado el 14 de mayo de 2024

9. Sustentabilidad

La sustentabilidad es un pilar central de nuestra organización. Nuestra política está basada en los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas y trabajamos en esa dirección internamente en nuestros equipos de trabajo y externamente a través de nuestra cadena de valor, operando como agentes de cambio social y ambiental. Buscamos aplicar las mejores prácticas agropecuarias en nuestros campos a través del uso responsable de los recursos naturales y las tecnologías más modernas y sustentables, con la misión de producir alimentos de calidad para una población creciente mundial.

La actividad agropecuaria que desarrollamos nos permite relacionarnos con comunidades de todo el territorio nacional ya que poseemos campos desde Salta hasta Santa Cruz. Convivimos diariamente con la naturaleza y los desafíos sociales que nos depara cada región. Escuchamos a las comunidades y damos respuestas particulares a cada una para poder acompañarlas en su desarrollo.

Trabajamos con escuelas, centros comunitarios y ONG en toda la Argentina. En las ocho escuelas rurales ubicadas en Salta, Santa Fe y Chaco, enfocamos nuestros programas de Responsabilidad Social tomando como pilares la educación, la salud y el cuidado del medio ambiente, a la vez que hemos realizado mejoras edilicias. En nuestro establecimiento "Los Pozos", ubicado en el norte de Argentina y donde tenemos seis escuelas rurales, muchos estudiantes ya están cursando y graduándose a distancia de la escuela secundaria a través de internet satelital y planeamos mejorar el nivel educativo trabajando junto con organizaciones civiles.

Impulsamos transformaciones que dinamicen la actividad económica en el territorio, de la mano del acceso a servicios sociales, de salud y educativos, así como también a la vivienda y mejores infraestructuras, incluyendo la tecnología en las comunicaciones. Nuestra mirada del desarrollo va más allá de la rentabilidad empresarial y suma aspectos asociados a la calidad de vida, en su sentido más amplio. La empresa contribuye con su rol propio, pero se propone ser además un actor de innovación, de cohesión social y de construcción de posibilidades.

Gestión Ambiental

La gestión ambiental es un compromiso asumido por CRESUD, que se declara a través de su Política Ambiental, y se manifiesta en la gestión de todos los días.

- Estamos comprometidos con el medio ambiente.
- Innovamos en el uso de las mejores prácticas para el desarrollo de nuestras actividades.
- Trabajamos para alcanzar el equilibrio en el uso eficiente de los recursos y una creciente producción. Nos importa la relación con nuestra gente y las comunidades en donde elegimos trabajar, de las cuales formamos parte.
- Planificamos a largo plazo, buscando desarrollarnos de forma sustentable para que nuestro ambiente también pueda ser disfrutado por las generaciones futuras.
- Trabajamos en pos de la mejora continua y el cumplimiento de la legislación y normativa vigente, inclusive aquella a la que suscribimos voluntariamente.
- Formamos parte de un proceso de cambio cultural, que compartimos y hacemos extensivo a la gente con la que nos relacionamos.

Somos conscientes de los impactos que causan las actividades que desarrollamos y nos esforzamos en prevenir y mitigarlos. La gestión responsable de los recursos naturales y humanos y la protección del ambiente es parte de nuestras tareas cotidianas:

- Cumplimos con la normativa aplicable y vigente a nivel municipal, provincial y nacional.

Memoria Ejercicio 2024

- Evaluamos los aspectos e impactos ambientales de nuestras operaciones y tomamos medidas de prevención y control para disminuirlos y mitigarlos: Trabajamos en equipos interdisciplinarios para abordar los impactos y las medidas de prevención y control.
- Realizamos un uso racional y eficiente de los recursos naturales, aplicando, las mejores prácticas en nuestros campos, viviendas y oficinas.
- Promovemos la gestión diferenciada de los residuos a través de la reducción, reutilización y reciclaje.
- Las tranqueras de nuestros campos están abiertas a la comunidad, organismos reguladores, clientes, proveedores, empleados y demás partes interesadas para: compartir nuestro modelo de trabajo, las innovaciones tecnológicas y los resultados alcanzados.

Certificaciones Ambientales

Programa 2BSvs (Biomass Biofuels Sustainability voluntary scheme):

La certificación 2BSvs es un esquema francés, que rige para la Unión Europea, orientado a la producción sostenible de biomasa. Es relevante para productores, en la cual se establecen criterios de sustentabilidad para el uso en biocombustibles: la materia prima debe provenir de tierras que hayan sido agrícolas al 1 de enero de 2008; debe existir trazabilidad documental entre la soja producida y el biodiesel distribuido en Europa; los biocombustibles deben demostrar un ahorro de emisiones de GEI (gases de efecto invernadero) del 35% comparado con el combustible fósil entre otros aspectos relacionados con las buenas prácticas agrícolas, ambientales, sociales y laborales.

Durante la campaña 2023/2024, comercializamos 7.600 toneladas de soja bajo esta norma.

RTRS (Round Table on Responsible Soy):

El estándar RTRS, de renombre en el sector agrícola y altamente valorada por el mercado internacional, reconoce el compromiso de la compañía en el cumplimiento de las leyes y buenas prácticas empresariales, la provisión de buenas condiciones laborales, el respeto y relación con las comunidades locales, el cuidado del medio ambiente y la producción bajo prácticas agrícolas adecuadas.

Este estándar garantiza cero deforestaciones y cero conversiones en la producción de soja, tomando como fecha de corte 2009 para monte nativo. La certificación RTRS para la Producción de Soja Responsable es válida por cinco años e implica, también, auditorías de seguimiento anuales obligatorias.

CRESUD comenzó en 2023 el proceso de certificación de los lotes de soja con esta norma en su establecimiento El Tigre, en la provincia de La Pampa, donde certificamos 4.157 hectáreas de soja. En la campaña 2023/2024, sumamos otro establecimiento, "La Gramilla", ubicado en la provincia de San Luis, alcanzando así un total de 7.400 hectáreas certificadas entre soja y maíz.

Triple S (Sustainably Sourced and Supplied):

Triple S es un esquema de certificación de Cargill y Aapresid, implementado a través de Aapresid Certificaciones, que garantiza a sus clientes en el exterior que los productos cumplen con tres criterios importantes:

1. Que hayan sido producidos con biomasa cultivada en campos que se encontraban en producción antes de enero de 2008, respetando las normativas de deforestación.
2. Que el ahorro de gases efecto invernadero sea consecuente al exigido en la Unión Europea, a lo largo de toda la cadena de valor, incluyendo producción, transporte y procesamiento.
3. Que los productores de biomasa posean un compromiso con los trabajadores rurales y sus condiciones laborales.

Durante la campaña 2023/2024, comercializamos 4.600 toneladas bajo este esquema.

Memoria Ejercicio 2024

Programa ProTerra:

El Estándar ProTerra se basa en los Criterios de Basilea para una Producción Responsable de Soja, publicados en 2004. Presenta cuatro objetivos básicos:

4. Fomentar buenas prácticas agrícolas.
5. Garantizar la oferta de ingredientes NO-GMO para piensos y alimentos, producidos sosteniblemente y con trazabilidad completa.
6. Proteger el medio ambiente.
7. Estimular que trabajadores rurales y comunidades sean tratados con dignidad y respeto.

El sello de embalaje de los productos ProTerra es un medio con el cual las pueden comunicar directamente a quienes consumen y a las partes interesadas su compromiso de sostenibilidad y de no utilización de GMO. El sello ProTerra garantiza al consumidor que el producto fue producido de manera sostenible y trazable, y cumple con los requisitos NO-GMO.

Durante la campaña 23/24, produjimos 31.204 hectáreas de cultivos NO-GMO en Argentina.

RWS (Responsible Wool Standard):

RWS es un estándar voluntario global, que aborda el bienestar de las prácticas de manejo de ovejas y tierras, proporcionando una diferenciación clave y una trazabilidad completa de la lana. Organización Internacional Agropecuaria (OIA), empresa líder en certificación, audita cada etapa de la cadena de suministro, para garantizar que se cumplen todos los requisitos del programa.

Los productos pueden contener 100% lana certificada o mezclas, que van desde el 5% hasta el 99% de lana certificada. Solo los productos que contienen 100% de lana certificada pueden etiquetarse con el logotipo de RWS. Las ventajas son la protección del bienestar animal, la preservación de la salud de la tierra y la trazabilidad de la cadena de suministro.

Nuestro campo 8 de Julio, ubicado en la provincia de Santa Cruz, recibió en abril de 2022 la certificación RWS sobre buenas prácticas en la esquila.

Innovación Tecnológica

Sabemos que la inversión en nuevas tecnologías contribuye no sólo a la eficiencia productiva sino también al desarrollo de una actividad sustentable y eficiente en el uso de los recursos. Es por ello que:

- Ponemos empeño en implementar buenas prácticas agrícolas como la rotación de cultivos, siembra directa, manejo integrado de plagas.
- Usamos los insumos de manera eficiente para asegurar el máximo retorno con el mínimo impacto ambiental. Para ello nos valemos de herramientas como las aplicaciones dirigidas de agroquímicos como así también la siembra variable ajustando la cantidad de semillas y fertilizantes.
- Monitoreamos los cultivos mediante el vuelo de aeronaves no tripuladas con sensores remotos y obtenemos índices de vegetación, para un mejor diagnóstico agronómico.
- Definimos cuál es la capacidad de uso de suelos mediante imágenes satelitales, mapa de suelos y de precipitaciones, y realizamos las actividades en función de su aptitud, sea ganadera o agrícola. Se realizan análisis de suelo todos los años para evaluar su condición y hacer las correcciones necesarias en función del cultivo que se va a sembrar. Estamos trabajando con el INTA en la definición de un indicador que nos pueda servir para monitorear el estado de nuestros suelos y su evolución.

Memoria Ejercicio 2024

- Incrementamos todos los años la superficie de “cultivos de cobertura”. Son cultivos que se siembran con el objetivo de mejorar la fertilidad del suelo y calidad del agua, controlar malezas y plagas, e incrementar la biodiversidad en sistemas de producción agroecológicos (Lu et al, 2000). Con este sistema se logra disminuir el uso de fertilizantes y productos fitosanitarios, hacer un uso más racional y eficiente del agua, ya sea de lluvia o riego.
- También trabajamos en el control integrado de plagas y malezas realizando monitoreos constantes y aplicaciones. A través de la tecnología WeedSeeker, aplicamos productos fitosanitarios donde se encuentra la maleza reduciendo de esta manera el uso innecesario de productos químicos y protegiendo el suelo, el agua y la biodiversidad.
- Gran parte de la superficie de siembra se realiza mediante la tecnología de siembra variable determinando cuáles son los potenciales de cada ambiente dentro de cada lote con el objetivo de mejorar el uso de insumos y realizar una distribución óptima de los mismos, ya sea semillas o fertilizantes. En algunos casos, se utiliza el sistema de “Precision Planting”, para mejorar aún más la calidad de siembra. Realizamos controles de calidad en todas nuestras labores como siembra, cosecha, pulverizaciones, fertilizaciones, y chequeos de nuestra maquinaria, antes y durante los trabajos, con el fin de tener la mejor calidad en todas nuestras labores.
- En riego, monitoreamos permanentemente la humedad del suelo, los pronósticos e imágenes satelitales, para minimizar el uso de agua. Contamos con sistemas de riego por goteo subterráneo eficientizando el proceso y evitando pérdidas del recurso por evapotranspiración. Monitoreamos también el agua de la napa para controlar que no existan residuos de agroquímicos.
- Todos los campos cuentan con estaciones meteorológicas para el monitoreo del tiempo y la posibilidad de tomar decisiones productivas.
- Monitoreamos los recursos naturales a través de mediciones de consumo energético, agua, flora y fauna, calidad de suelos productivos y de reserva.

Fundación IRSA

Fundación IRSA fue creada en 1996 con el objetivo de desarrollar programas y apoyar iniciativas que promuevan el desarrollo integral de las personas, con un enfoque especial en la educación, el bienestar humano y la inclusión social. Acompañamos a organizaciones de la sociedad civil porque creemos en el poder del trabajo en red, que potencia individualidades y promueve vínculos sustentables.

El trabajo de Fundación IRSA se organiza en torno a cuatro ejes de acción que trazan caminos innovadores en la construcción de un sentido de comunidad. Estos pilares son:

- **Educación:** La Fundación promueve la formación, el aprendizaje cultural y la investigación educativa para potenciar el desarrollo personal, apoyando proyectos que brindan nuevas oportunidades en el ámbito educativo, tanto formal como no formal. Junto a otras organizaciones sociales, trabajamos por el reconocimiento del valor de la identidad y el respeto a la diversidad. Desde sus inicios, financiamos el "Observatorio de la Educación", que genera datos estadísticos sobre la educación en Argentina basados en evidencia y colaboración social.
- **Bienestar Humano:** Entendiendo el bienestar humano como un aspecto integral que abarca las necesidades físicas, psicológicas y sociales de las personas, la Fundación se enfoca en la investigación y la asistencia para contribuir a reducir desigualdades, especialmente en el ámbito de la salud. Desde 2014, hemos invertido en mejorar el equipamiento hospitalario y proveer dispositivos de última generación e insumos sanitarios a hospitales y centros de salud en todo el país. Además, a través del Programa Nutrir, continuamos apoyando la compra de carnes, verduras, frutas y lácteos para contrarrestar la necesidad alimentaria en comedores comunitarios, con el objetivo de que el programa tenga alcance federal en zonas carenciadas y garantice el acceso a una alimentación saludable.
- **Inserción / inclusión:** Fundación IRSA dedica especial atención a dos temas críticos: la empleabilidad y las violencias. En cuanto a la empleabilidad, continuamos impulsando la labor de la Asociación Civil Diagonal, que desarrolla diversos programas para ofrecer formación, apoyo y espacios de diálogo a personas mayores de 45 años, fortaleciendo sus oportunidades laborales en un contexto desafiante. Además, la Fundación amplió su compromiso convirtiéndose en el único financiador de la fase inicial del Observatorio +45, cuyo objetivo es recopilar información cualitativa sobre el empleo y desempleo en este grupo etario, así como su impacto en las personas.

Memoria Ejercicio 2024

En cuanto a las violencias, la Fundación se dedica a la investigación y generación de evidencia para mejorar las políticas públicas en esta área. Desde 2021, somos el principal inversor en la creación del primer Observatorio sobre Primeras Prácticas de Abordaje de Abuso en la Infancia. Durante este año, fortalecimos a la entidad civil "Red por la Infancia", que elaboró varios informes y guías para el sector privado, incluyendo una certificación de productos y servicios libres de trabajo infantil y trata en la cadena de suministro, así como guías de prevención y abordaje de situaciones de violencia contra niños y adolescentes en ámbitos educativos, recreativos y comunitarios. También desarrolló una guía de sensibilización y detección de trata y explotación sexual en el ámbito turístico.

- **Fortalecimiento:** Fundación IRSA apoya la capacidad institucional de las organizaciones sin fines de lucro a través de la cooperación y alianzas. Acompañamos a organizaciones sociales de todo el país para que puedan cumplir su misión, crecer y desarrollarse. Además, continuamos con el programa interno MultipliDAR, que ofrece a todos los colaboradores del Grupo IRSA la posibilidad de multiplicar sus donaciones personales y grupales a organizaciones de la sociedad civil de su elección, duplicando o triplicando el monto donado.

Durante el ejercicio 2024 Fundación IRSA trabajó 80 organizaciones de la sociedad civil, realizando una inversión social directa de ARS 471.302.599

Para el ejercicio 2025, la Fundación se compromete a fortalecer su misión, enfocándose en escuchar las necesidades de la sociedad para maximizar el impacto de sus proyectos. Renovará su compromiso con la investigación, invirtiendo en el fortalecimiento de varios observatorios, incluyendo el Observatorio de las Violencias contra Niños, Niñas y Adolescentes, y el Observatorio de Empleabilidad para adultos mayores de 45 años. Se propone ser generador de datos de calidad y garante de conocimiento de excelencia.

En el ámbito de la educación, continuará invirtiendo en el Observatorio de la Educación para generar datos estadísticos y se unirá al trabajo colectivo junto a otras empresas y fundaciones comprometidas con la mejora educativa de nuestro país. Fundación IRSA integrará el principal órgano de gobernanza de la mesa de incidencia en Alfabetización y Educación Secundaria del Grupo de Fundaciones y Empresas y por décimo año consecutivo fortalecerá la formación en Enfermería brindando la oportunidad a más de 60 estudiantes del nivel terciario a que completen sus carreras y puedan ingresar al mercado laboral de la salud.

Asimismo, seguirá impulsando el Programa Nutrir, dejando capacidad instalada que permita a las organizaciones llevar adelante su compromiso solidario con quienes más lo necesitan. Además, iniciará nuevos vínculos con otros comedores a nivel federal y con organizaciones expertas en el recupero de alimentos frescos en el país.

Finalmente, persistirá en la generación de iniciativas que aborden la diversidad, enfocándose en fortalecer la inserción laboral y la empleabilidad tanto en la población joven como en la adulta del país.

Fundación Puerta 18

La Fundación Puerta 18 es un espacio gratuito de creación artística y tecnológica para jóvenes de 13 a 24 años. A través de una propuesta de educación no formal fomenta en los jóvenes el desarrollo de habilidades, vocaciones y talentos a través de los múltiples recursos que ofrece la tecnología.

A lo largo de sus 16 años, más de 5.000 jóvenes se capacitaron de manera gratuita y hoy son más de 290 los que se insertaron laboralmente en áreas vinculadas a su formación en la institución. Hace dos años la fundación por perseguir objetivos de "bien común" logró el reconocimiento de la IGJ (Inspección general de Justicia) para que mediante al artículo 81c las donaciones recibidas puedan ser deducibles de ganancias, favoreciendo que más empresas se sumen y amplificar el impacto.

La mirada de la Fundación se basa en ubicar al joven en el centro de la propuesta, la que gira en torno a sus intereses y necesidades, y donde los educadores actúan como facilitadores usando la tecnología como herramienta. Algunas de

Memoria Ejercicio 2024

las disciplinas con las que trabajamos son: Diseño Gráfico, Fotografía, UX, Programación, Producción integral de Video, Modelado y Animación 3D, Videojuegos, Robótica, entre otros.

Actualmente la Fundación ofrece actividades para +80 jóvenes por día promedio tanto en la franja 13-18 años, como +18 concentrando todo su accionar en la sede de la calle Zelaya. A su vez, junto a #Digital y #programarte becaron a 60 jóvenes para que continúen sus estudios formativos en otros centros de estudios, ampliando su capital social, profundizando sus conocimientos y mejorando notablemente sus posibilidades laborales.

Fundación Museo de los Niños

El Museo de los Niños Abasto, es un museo interactivo que recrea los espacios de una ciudad, y potencia las actividades de los niños y niñas en el marco de la misma. Aquí, chicos y grandes se divierten, y aprenden jugando las actividades cotidianas que se llevan a cabo diariamente en una comunidad.

El Museo propone un espacio enriquecedor y alternativo de encuentro que integra juego, movimiento, percepción, comprensión y expresión, incentivando la curiosidad, el interés por el conocer y la imaginación desde una mirada transformadora.

Basado en la Declaración de los Derechos del Niño, ha sido diseñado para propiciar en cada niño, el desarrollo de sus propios potenciales: “aprender haciendo” y “jugar y divertirse aprendiendo”.

El Museo está dedicado a chicos hasta 12 años, a sus familias, educadores y a través de todos ellos a la comunidad. Y para los más pequeños, hasta 3 años, tiene dos salas blandas especialmente construidas para estimular su actividad.

Además, cuenta con una Sala de Exposiciones y con un Auditorio donde se llevan a cabo espectáculos, capacitaciones, conferencias, presentaciones de libros y diversos eventos.

Como es su costumbre, la Fundación continuó con su política de apoyo a programas propios o de terceros y también siguió promoviendo proyectos relacionados con la comunicación, la ciencia, la cultura, la educación y la ayuda humanitaria.

A través de las actividades programadas procuramos ofrecer a los niños y niñas una serie de experiencias de aprendizaje que originen acciones de solidaridad y compromiso con la sociedad en su conjunto, a través del juego, la imaginación y la participación.

Teniendo en cuenta estos puntos, recibimos la visita de aproximadamente 1.000.000 de visitantes, y se logró incrementar la cantidad de las empresas que brindan su apoyo a través del sponsoreo.

Como todos los años, la fuente de ingresos provenientes del evento Anual de Vacaciones de Invierno, como así también de family days festejados por diferentes empresas e instituciones, y ventas anticipadas de entradas, resultó ser un sustento económico fundamental y habitual de la Fundación.

También se incrementaron las visitas escolares y los festejos de cumpleaños.

El Museo de los Niños ha sido declarado:

- DE INTERÉS EDUCATIVO por el Ministerio de Educación de la Nación. Resolución N° 123
- DE INTERÉS CULTURAL por la Secretaría de Cultura y Comunicación de la Presidencia de la Nación. Resolución N° 1895
- DE INTERÉS CULTURAL por la Secretaría de Cultura del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
- DE INTERÉS TURÍSTICO por la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación. Resolución N° 281
- AUSPICIO de la Secretaría de Educación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Resolución N° 537

10. Información Bursátil

Nuestras acciones ordinarias se negocian en Argentina en el Merval con el símbolo "CRES". Desde marzo de 1997, nuestras ADR, cada una representativa de 10 acciones ordinarias, cotizan en el NASDAQ con el símbolo "CRESY". The Bank of New York es el agente de depósito de las ADR.

El siguiente cuadro muestra los precios máximos y mínimos de cierre de nuestras acciones ordinarias en el ByMA y de nuestros ADRs en NASDAQ en los períodos indicados:

	ByMA			NASDAQ		
	Acción Volumen	ARS por acción		ADR Volumen	USD por ADR	
		Máximo	Mínimo		Máximo	Mínimo
Ejercicio 2022						
1er Trimestre	11.973.407	107,78	82,81	8.678.288	6,33	4,52
2do Trimestre	10.714.575	106,35	87,86	8.095.138	5,45	4,14
3er Trimestre	9.829.040	154,95	89,34	11.746.214	8,07	4,29
4to Trimestre	16.427.048	173,63	108,66	12.844.804	9,04	4,68
Anual	48.944.070	173,63	82,81	41.364.444	9,04	4,14
Ejercicio 2023						
1er Trimestre	21.882.163	192,67	113,85	10.005.276	6,52	3,99
2do Trimestre	13.523.645	215,93	143,23	6.307.068	6,25	4,60
3er Trimestre	21.351.697	270,24	203,19	8.953.239	7,30	5,58
4to Trimestre	23.586.465	407,90	240,82	9.519.767	8,05	5,45
Anual	80.343.970	407,90	113,85	34.785.350	8,05	3,99
Ejercicio 2024						
1er Trimestre	2.560.896	627,84	373,52	8.268.695	7,85	6,33
2do Trimestre	40.984.720	1.120,05	509,73	19.326.833	9,91	6,02
3er Trimestre	33.606.433	1.231,65	803,75	12.284.325	9,48	7,72
4to Trimestre	25.102.850	1.180,00	922,80	12.010.110	10,42	7,89
Anual	102.254.899	1.231,65	373,52	51.889.963	10,42	6,02

Fuente: Bloomberg

11. Perspectivas para el próximo Ejercicio

La campaña regional 2024, similar en superficie sembrada a la pasada, se desarrolló con condiciones climáticas mixtas, precios internacionales de commodities a la baja y niveles de producción inferiores a los registrados en 2023. En Argentina, si bien fue un año de mejores rendimientos y producción a nivel país comparado con la severa sequía experimentada en 2023, tuvimos un fuerte impacto productivo en el norte por falta de lluvias, en tanto el sur compensó con buenos resultados. Por su parte, Brasil también concluyó un año productivo difícil, marcado por menores precios de granos y caña de azúcar e inferiores rindes respecto a la campaña pasada por falta de lluvias en las principales zonas donde produce Brasilagro.

Los precios internacionales de commodities han venido corrigiendo respecto de la campaña pasada explicado principalmente por el crecimiento de la oferta proveniente de Sudamérica, a la espera de una demanda que se reactive. La soja y el maíz cerraron el ejercicio aproximadamente un 25% por debajo del ejercicio pasado. En cuanto a los costos de los insumos, comenzó a verse una corrección de estos, aunque aún siguen altos con relación al precio de los commodities, afectando los márgenes agrícolas. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para alcanzar elevados rendimientos y aumentar los márgenes por hectárea.

Las perspectivas para la campaña 2025 son positivas, esperándose buenas condiciones climáticas en general. En Argentina se fueron disipando las probabilidades de una “niña” severa y esperamos rendimientos promedio. Apuntamos a crecer en superficie sembrada tanto en campos propios como en alquilados y también en nuestro negocio ganadero, que concluyó este año con elevados niveles de producción de carne y muy buenos resultados debido a una mejora significativa de los precios en Argentina, sumado a las buenas condiciones climáticas de la campaña. Seguiremos concentrando nuestra producción en campos propios, principalmente en el Noroeste de Argentina y consolidando nuestra actividad en Brasil con foco en mejorar la productividad, controlando los costos y trabajando eficientemente para alcanzar los mayores márgenes operativos posibles.

En materia de real estate, venimos observando en los últimos años un ciclo alcista en los precios de la tierra a nivel mundial que no se ha replicado en Argentina y comenzamos a ver mayor interés por nuestros activos en el país. Como parte de nuestra estrategia de negocio, seguiremos vendiendo los campos que hayan alcanzado su nivel máximo de apreciación en la región, esperando que Brasil mantenga su liquidez y precios firmes, y Argentina aumente la cantidad de transacciones, con valuaciones competitivas.

Nuestro negocio de servicios comerciales agropecuarios, a través de FyO, proyecta seguir creciendo en la comercialización de granos, continuar con la transformación digital de la empresa y avanzar en la regionalización del negocio de insumos en Brasil, Paraguay, Bolivia y Perú con el objetivo de aumentar las ventas y los márgenes.

El negocio de propiedades urbanas e inversiones, que poseemos a través de IRSA, viene registrando buenos resultados en sus segmentos de renta y distribuyendo elevados dividendos, a pesar de un segundo semestre del ejercicio con caída en el consumo de sus centros comerciales. El contexto económico es desafiante de cara al próximo ejercicio pero confiamos en la calidad del portafolio de IRSA y en la capacidad del management para adaptarse a los cambios del contexto y continuar ofreciendo las mejores propuestas a sus inquilinos y visitantes, a la espera de la reactivación del consumo y la actividad económica.

Continuando con la política adoptada en los últimos ejercicios, seguiremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos a la vez que continuaremos utilizando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones, tales como disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir

Memoria Ejercicio 2024

bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, emisión de obligaciones negociables, recompra de acciones propias, entre otros instrumentos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

Creemos que CRESUD, dueño de un portafolio de real estate rural y urbano diversificado, con un management de muchos años de experiencia en el sector y gran track record en el acceso a los mercados de capitales, tendrá excelentes posibilidades para aprovechar las mejores oportunidades que se den en el mercado.

Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de
fecha: 4 de septiembre de 2024
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

Eduardo S. Elsztain
Presidente

ANEXO I

INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO DE CRESUD SACIFyA

Cresud SACIFyA (en adelante, la “Compañía” o la “Sociedad”), emite de acuerdo a lo establecido por la Resolución General N° 797/2019 de la Comisión de Valores (CNV) su Informe sobre el Código de Gobierno Societario, conforme a las buenas prácticas de gobierno corporativo que aplica la Compañía y del accionar del Directorio, dadas sus responsabilidades de administración y supervisión establecidas por la Ley General de Sociedades, el Estatuto de la Compañía, la Ley de Mercado de Capitales y toda normativa aplicable a la Compañía.

A) LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

I. La compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la compañía. El Directorio es el guardián de la compañía y de los derechos de todos sus Accionistas.

II. El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la compañía.

III. El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la compañía.

IV. El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el directorio.

V. El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.

1. El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la compañía.

La Compañía aplica esta práctica.

Los valores que orientan el accionar de la Compañía y que han sido fundamentales en el desarrollo de sus negocios, son adoptados por sus directivos y empleados. Estos valores tienen como objetivo principal promover la transparencia, la integridad y la ética en todas las operaciones. Están alineados con la visión de la Compañía y su, misión, posicionándola como la empresa líder en el negocio agropecuario regional, produciendo bienes de alta calidad que agregan valor a la cadena productiva del agro argentino.

Este perfil societario permite la definición de la dirección estratégica clara que se alinea con los objetivos de la Compañía.

2. El Directorio fija la estrategia general de la compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la Compañía y todos sus accionistas.

La Compañía aplica esta práctica.

El Directorio es el órgano a cargo de la administración de los negocios y decide sobre las políticas y estrategias desarrolladas por la gerencia, a cuyo fin cuenta con un canal fluido de comunicación y debate su implementación. Asimismo, el Directorio a través de sus integrantes, ejerce el control y supervisión de la gestión de la Compañía.

El Comité Ejecutivo analiza y define las directrices estratégicas para la posterior evaluación de su cumplimiento por parte del Directorio incluyéndose en esa definición los diferentes aspectos ambientales, sociales y de gobierno societario que son informados en el reporte de sustentabilidad de la Compañía.

En oportunidad de aprobación de los estados financieros, el Directorio realiza además el seguimiento del desarrollo de las medidas estratégicas acordadas, a través de la información que brinda la Gerencia General y las gerencias de primera línea convocadas, definiendo los ajustes que se consideren necesarios tanto por circunstancias propias de la Compañía como por el contexto en el que se desarrollan los negocios, manteniendo como meta la consecución de los objetivos fijados en el plan de negocios y el compromiso asumido para el desarrollo de una gestión sustentable en materia ambiental, social y de gobierno, la que se refleja en el Reporte de Sustentabilidad de la Compañía.

3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.

La Compañía aplica esta práctica.

La Compañía a través de reuniones trimestrales que el Directorio mantiene con la Gerencia General en las que se presenta un informe sobre la marcha de la Compañía, con detalle de la gestión económica, financiera y el desarrollo de los temas relevantes de los diferentes segmentos y unidades de negocios.

Asimismo, a solicitud del Directorio o del Gerente General, puede requerirse la participación de gerentes de primera línea para considerar temas relacionados con su responsabilidad.

La Compañía dispone, para su gestión, de políticas y normas de control interno, focalizadas en la mejora continua de su sistema de control.

Adicionalmente, por tratarse de una empresa listada bajo regulación de la Securities and Exchange Commission (SEC), debe en cumplimiento de la Ley Sarbanes-Oxley emitir una certificación anual donde declara que los estados financieros reflejan adecuadamente la realidad económica de la empresa. Dicha certificación es una evaluación de la efectividad de los controles internos y la seguridad de los sistemas informáticos, realizada en base al Marco Integrado de Control interno emitido por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ("Informe COSO – 2013) y al Marco de Ciberseguridad del Instituto Nacional de Estándares Técnicos de EEUU (NIST Cybersecurity Framework).

Memoria Ejercicio 2024

4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.

La Compañía aplica esta práctica.

La Compañía reconoce la importancia de una gestión ética y eficiente, que no solo garantice el cumplimiento legal, sino que también promueva la transparencia y la confianza, protegiendo así a los accionistas y otras partes interesadas. Para lograrlo, el Directorio aprueba anualmente este Código de Gobierno Societario, que establece las prácticas corporativas aplicables a la Sociedad.

Además, la Compañía cuenta con la Gerencia de Compliance, que depende de la Presidencia y del Comité de Auditoría, Esta gerencia da cumplimiento al modelo de Compliance de la Sociedad y tiene a su cargo la gestión de riesgos a los que está expuesta la Compañía y a través de la Gerencia de Gobierno Corporativo se emiten y actualizan políticas de gobierno y prácticas internas para afianzar las estructuras de gestión y de control efectuando recomendaciones para el fortalecimiento de las estructuras internas de gobierno a fin de afianzar la independencia de los órganos societarios.

La Gerencia de Compliance también colabora estrechamente con la Secretaría Corporativa en asuntos relacionados con el Directorio y sus comités, como el Comité de Auditoría y el Comité Ejecutivo. Asimismo, mantiene reuniones periódicas con la Alta Gerencia y la Presidencia.

5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la compañía.

La Compañía aplica esta práctica.

La designación de los miembros del Directorio por parte de los accionistas considera tanto las competencias técnicas y profesionales de los candidatos como su disponibilidad para desempeñar las funciones requeridas. Los directores de la Compañía se dedican plenamente a las responsabilidades que asumieron teniendo en claro el tiempo que ello insume basado en el compromiso y profesionalismo que cada uno de ellos tiene, utilizando los recursos profesionales y técnicos necesarios para ejecutar sus funciones de manera eficiente respecto de la revisión, supervisión, monitoreo y aprobación de los asuntos que se presentan en el desarrollo de la actividad societaria. Cabe destacar que algunos directores también asumen roles ejecutivos, lo que refuerza su compromiso con la Compañía.

Con la designación de nuevos directores, la Gerencia de Compliance y la Secretaría del Directorio proporcionan un paquete amplio de información que abarca aspectos del negocio, los mercados en los que opera la Compañía, el funcionamiento de los órganos societarios, la estructura interna y un recordatorio de las responsabilidades asociadas a la función como directores y como integrantes de Comités, cuando así les fuera requerido.

La Compañía se encuentra trabajando en la preparación del reglamento del Directorio con las reglas de su funcionamiento para acceso tanto de los directores como de partes interesadas en general. El Directorio dispone de la colaboración de Comités, algunos regulatorios y otros relevantes para el desarrollo estratégico de los negocios y el posicionamiento en el mercado. La participación de directores en los comités favorece el conocimiento directo de las problemáticas que trata cada uno de ellos, agregando valor por su involucramiento, conocimiento y experiencia. Estos comités tienen su reglamento interno y en cada caso están integrados por: **Comité de Auditoría**, directores independientes; **Comité Ejecutivo**, por directores ejecutivos; **Comité de Ética** en primera instancia por directores ejecutivos y **Comité de Riesgo Financiero** por directores ejecutivos, Gerencia General, Gerencia de Finanzas y Gerencia de Compliance.

B) LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

Principios

VI. El Presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y de liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la toma de decisiones. Ello también aplica a los Presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.

VII. El Presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras buscando el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la compañía.

VIII. El Presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.

6. El Presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que estos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los Presidentes de los comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones

La Compañía cumple esta práctica.

A través del trabajo conjunto del Presidente y de la Secretaría Corporativa, se convoca a las reuniones de Directorio. La Secretaría, a requerimiento del Presidente procede a convocar a reunión de acuerdo a las pautas legales y reglamentarias aplicables y a la práctica habitual de la Compañía, mediante la preparación del orden del día, la coordinación con las áreas gerenciales pertinentes en función al tema a ser considerado y el material correspondiente, distribuido con anticipación entre los directores a efectos de su evaluación y análisis. De esta manera se proporciona a los directores la posibilidad de revisar con anticipación a la reunión agendada la documentación a ser considerada con el claro objetivo de mantener una reunión eficiente.

Asimismo, tanto el Presidente del Directorio como la Secretaría Corporativa se encuentran a disposición de los miembros del Directorio para canalizar y atender cualquier consulta y/o aclaración que se requiera vinculada con el ejercicio de sus funciones. Tal comunicación se realiza de manera fluida a través de correos electrónicos, teléfono, reuniones presenciales o por videoconferencias.

7. El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.

La Compañía no aplica esta práctica.

No obstante, la Compañía lleva adelante procedimientos para monitorear el adecuado funcionamiento del Directorio respecto del cumplimiento de sus obligaciones legales y estatutarias. Sin perjuicio de ello, y de los adecuados resultados de este sistema hasta la fecha, la Compañía está analizando la implementación adicional de mecanismos específicos de evaluación del Directorio.

8. El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.

La Compañía aplica esta práctica. En tal sentido, el Presidente del Directorio se ocupa activamente de generar un espacio de debate y constante mejora entre los miembros del Directorio, orientado a la toma de decisiones de manera clara e informada. Por ello, en el seno del Directorio se otorga espacio a cada uno de sus miembros para exponer su opinión respecto a los temas a ser considerados, se brinda capacitación y se remite información y documentación en forma anticipada para su consideración.

Es importante mencionar que los directores con funciones ejecutivas tienen además contacto permanente con las distintas áreas de la Compañía, favoreciendo un conocimiento detallado y actualizado del negocio y su gestión diaria.

Asimismo, los directores independientes integrantes del Comité de Auditoría, debido al cumplimiento de sus responsabilidades dentro del Comité, disponen también del conocimiento de la gestión de los negocios.

9. La Secretaría Corporativa apoya al Presidente del Directorio en la administración efectiva del Directorio y colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.

La Compañía aplica esta práctica.

La Secretaría Corporativa se encuentra tercerizada en los asesores legales externos de la Compañía y tiene a su cargo llevar a cabo las tareas de coordinación de las reuniones de Directorio y Asamblea de Accionistas. Asiste al Presidente en la preparación, comunicación y cumplimiento del orden del día de las reuniones de Directorio y en las Asambleas de Accionistas; coordina la distribución con anticipación a los miembros del Directorio de la documentación e información necesaria para las reuniones de Directorio y asiste a las reuniones con el claro objeto de asentar en los libros de actas lo tratado en las mismas. Asimismo, coordina el registro de los accionistas a las asambleas y colabora en la preparación y desarrollo de éstas. Sin perjuicio de la delegación de funciones administrativas, el Presidente mantiene una completa supervisión de las reuniones sociales exigidas por la normativa vigente.

10. El Presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un plan de sucesión para el gerente general de la compañía.

La Compañía no aplica esta práctica.

Por el momento, la Compañía no dispone de un plan de sucesión para la Gerencia General. Actualmente el rol de Vicepresidente II del Directorio coincide con el de Gerente General o *Chief Executive Officer*. Por otra parte, está delegada por el Directorio en el Comité Ejecutivo la responsabilidad de designar a los miembros de la Alta Gerencia, incluida la posición de Gerente General. Este comité cuenta con el apoyo de la Gerencia de Recursos Humanos para establecer el perfil requerido, las competencias y las aptitudes del candidato, asegurando que estén alineados con la visión, misión y valores de la Sociedad. Además, la Compañía considera que su equipo gerencial, gracias a su desempeño, competencias y experiencia en el negocio, está en una posición favorable para realizar, eventualmente, una selección interna para el cargo de Gerente General.

C) COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

IX. El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.

X. El Directorio deberá asegurar que la compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.

11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.

La Compañía aplica esta práctica.

El Directorio de Cresud está integrado por doce miembros titulares, de los cuales cuatro revisten la condición de independientes según los criterios establecidos por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y la Securities and Exchange Commission (SEC). De estos directores independientes, tres forman parte del Comité de Auditoría. Los directores independientes aportan una valiosa experiencia profesional y empresarial, desempeñando un papel importante en decisiones del Directorio. Su participación contribuye a una mayor transparencia y equidad en el proceso de toma de decisiones y en el equilibrio de los intereses de los accionistas y otras partes interesadas.

Los antecedentes de los directores incluidos los independientes están disponibles en la página web de la compañía: <https://www.cresud.com.ar/inversores-gobierno-corporativo-directorio.php>.

12. La compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros y es presidido por un director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el Presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.

La Compañía no aplica esta práctica.

La Compañía hasta momento no ha considerado necesaria la implementación de un Comité de Nominaciones por ser facultad de la Asamblea General de Accionistas la designación de los miembros del Directorio.

El proceso de postulación y de recomendación de futuros directores que se presenta a la Asamblea se realiza en el seno del Directorio luego de analizar y evaluar en conjunto por sus miembros a los candidatos, considerando lineamientos generales de independencia, diversidad, competencia, reputación ética, profesionalismo, conocimientos del negocio y de gestión. Asimismo, previo a cada Asamblea anual, la Compañía pone en conocimiento de sus accionistas y del público en general, a través de su página web, los perfiles profesionales y experiencia de cada uno de los candidatos propuestos a los efectos de que los accionistas cuenten con la información necesaria al momento de emitir su voto.

13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.

La Compañía no aplica esta práctica.

Como se ha indicado en la práctica anterior, si bien la Compañía no cuenta con un Comité de Nominaciones, en el proceso de selección de candidatos para eventuales reemplazos por vencimiento de mandato y/o cualquier otra

Memoria Ejercicio 2024

circunstancia, se evalúan diferentes aspectos además de la experiencia profesional, como habilidades y competencias de los postulantes con el fin de asegurar un órgano de administración alineado con la misión, visión y valores de la Compañía y que asegure la calidad en la gestión. De acuerdo con lo mencionado, la designación de los miembros del Directorio corresponde a la Asamblea de Accionistas.

14. El Directorio implementa un programa de orientación para sus nuevos miembros

La Compañía aplica esta práctica.

Ante la nueva designación de autoridades, el Directorio suministra a los nuevos directores un dossier con información institucional completa y precisa, leyes y reglamentaciones aplicables a la actividad de la Compañía. Asimismo, evalúa preliminarmente el nivel de conocimiento de los nuevos miembros acerca de los negocios de la Compañía, el funcionamiento interno del Directorio y de la Compañía y refuerza dichos conocimientos con presentaciones informativas de áreas tales como Operaciones, Finanzas y Compliance. Asimismo, genera entrevistas con los asesores externos de la Compañía para profundizar la información legal y contable que fuera necesaria a efectos de que los nuevos directores cuenten con las herramientas necesarias para el mejor desarrollo de sus funciones.

D) REMUNERACIÓN

Principios

XI. El Directorio deberá generar incentivos a través de la remuneración para alinear a la gerencia – liderada por el gerente general- y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la compañía de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.

15. La Compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su totalidad independientes o no ejecutivos.

La Compañía no aplica esta práctica.

Por el momento la Compañía no evalúa la conformación de un Comité de Remuneraciones. En cuanto a las remuneraciones al Directorio, la Ley General de Sociedades define que debe ser determinada por la Asamblea General de Sociedades, si no hubiera previsiones estatutarias al respecto, en base a los previsiones y límites legales y teniendo además en consideración si los mismos desempeñan o no funciones técnico – administrativas y los resultados obtenidos por la Compañía en el ejercicio.

Con relación a las remuneraciones de la Alta Gerencia y de acuerdo con el Estatuto Social, el Comité Ejecutivo tiene la facultad de establecer sus remuneraciones en base a pautas de evaluación por objetivos operativos y estratégicos y el análisis de remuneraciones para puestos similares en el mercado.

16. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.

La Compañía no aplica esta práctica.

El objetivo de la práctica se cumple, pero no a través de un Comité de Remuneraciones, sino utilizando herramientas de gestión establecidas en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de CNV. De acuerdo con lo mencionado en la práctica 15, el monto máximo de la remuneración total de los miembros del Directorio lo determina la Asamblea Anual de Accionistas en base a las limitaciones impuestas por el artículo 261 de la Ley General de Sociedades (máximo del 25% de las utilidades de la Compañía, 5% cuando no exista distribución de dividendos y podrá incrementarse proporcionalmente a la distribución hasta alcanzar 25% de las utilidades). En el supuesto de directores que realicen

Memoria Ejercicio 2024

comisiones especiales o actividades técnicas o administrativas (ejecutivas), las citadas limitaciones pueden excederse y exceptuarse con el tratamiento y aprobación expresa de la Asamblea Anual donde será el voto de la mayoría de los accionistas el que determinará la aceptación de la propuesta o su modificación.

Además, previamente a la fecha de la Asamblea, el Comité de Auditoría opina sobre la razonabilidad de la suma total de honorarios a proponer, evaluando el monto total respecto de los resultados del ejercicio y otras valoraciones como la responsabilidad que involucra el cargo, la dedicación brindada para el ejercicio de la función, la experiencia, reputación profesional y la coherencia con remuneraciones de ejercicios anteriores.

Con respecto a la remuneración de la Alta Gerencia, el Comité Ejecutivo, en uso de la facultad delegada por el Directorio según el Estatuto Social y disponiendo de la colaboración de la Gerencia de Recursos Humanos, considera un esquema de compensación que se ajusta según el nivel de responsabilidad y la complejidad del puesto, basándose en encuestas realizadas por consultoras especializadas para empresas de similar prestigio y que consideran factores como: actividad de la empresa, tamaño organizacional y resultados financieros del negocio. Además del salario fijo, la Compañía implementa un esquema de compensación variable que está vinculado tanto a los resultados obtenidos, como al desempeño individual del empleado. Este esquema variable busca alinear los incentivos de los empleados con el éxito organizacional, motivando a todos los niveles a contribuir de manera activa al logro de los objetivos empresariales. Para los niveles de Alta Gerencia además del componente variable vinculado a resultados anuales, se ofrece un esquema de incentivos a largo plazo.

Los mismos, están diseñados para garantizar la continuidad en la ejecución de la estrategia a largo plazo, así como la retención de los talentos claves que lideran la organización.

E) AMBIENTE DE CONTROL

Principios

XII. El Directorio debe asegurar la existencia de un ambiente de control, compuesto por controles internos desarrollados por la gerencia, la auditoría interna, la gestión de riesgos, el cumplimiento regulatorio y la auditoría externa, que establezca las líneas de defensa necesarias para asegurar la integridad en las operaciones de la compañía y de sus reportes financieros.

XIII. El Directorio deberá asegurar la existencia de un sistema de gestión integral de riesgos que permita a la gerencia y al Directorio dirigir eficientemente a la compañía hacia sus objetivos estratégicos.

XIV. El Directorio deberá asegurar la existencia de una persona o departamento (según el tamaño y complejidad del negocio, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos a los cuales se enfrenta) encargado de la auditoría interna de la compañía. Esta auditoría, para evaluar y auditar los controles internos, los procesos de gobierno societario y la gestión de riesgo de la compañía, debe ser independiente y objetiva y tener sus líneas de reporte claramente establecidas.

XV. El Comité de Auditoría del Directorio estará compuesto por miembros calificados y experimentados, y deberá cumplir con sus funciones de forma transparente e independiente.

XVI. El Directorio deberá establecer procedimientos adecuados para velar por la actuación independiente y efectiva de los Auditores Externos.

Memoria Ejercicio 2024

17. El Directorio determina el apetito de riesgo de la compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.

La Compañía aplica esta práctica.

El Directorio realiza acciones tendientes a identificar, evaluar y mitigar la exposición de la Compañía a los riesgos estratégicos, financieros, operacionales y de gobierno corporativo. El Directorio con la participación del Comité Ejecutivo, evalúa en forma permanente la actividad empresarial de la Compañía, lo que incluye los riesgos, las oportunidades que ofrecen las condiciones de mercado de cada momento y el cumplimiento de los objetivos operativos y estratégicos del negocio.

Como parte de su práctica habitual de gestión de riesgos, monitorea en forma permanente, a través del Comité de Riesgos Financieros, las inversiones y los riesgos inherentes.

La Compañía ha aprobado una Política de gestión integral de riesgos con el objetivo de definir el marco general de actuación para la gestión integral de los riesgos a los que se enfrenta. Todos sus gerentes son responsables de asegurar una adecuada gestión e identificación del riesgo en sus respectivas áreas, implementar planes de mitigación y controles necesarios y dar cumplimiento a las regulaciones y políticas específicas vigentes. La aplicación de la Política Anticorrupción forma parte de las medidas que lleva adelante la Compañía para la mitigación de riesgos.

La Política de gestión integral de riesgos establece los roles y responsabilidades de las áreas que participan en la gestión de riesgos y menciona las principales categorías, a saber:

- Riesgos operacionales;
- Riesgos de gobierno corporativo;
- Riesgos financieros.

Existen además áreas de monitoreo y seguimiento de forma tal que se asegure el cumplimiento de esta política.

La Compañía tiene también una política de gestión de riesgos financieros con el propósito de definir el marco general de actuación para la gestión de riesgos financieros a los que se enfrenta. Dicha política define los roles y miembros que participan regularmente del Comité de Riesgo Financiero.

Asimismo, se aplica un sistema de control interno diseñado para prevenir y detectar riesgos que afecten la información contable, utilizando el marco integrado de control interno emitido por el Committee of Sponsoring Organization of the Tradeway Commission ("Informe COSO 2013") para la evaluación de la efectividad de los controles internos sobre confiabilidad de los estados contables.

Por otra parte, en los Estados Financieros de la Compañía se incluye una nota sobre "Administración de riesgo", en la que se describen los principales riesgos que surgen de instrumentos financieros y a los que la Compañía está expuesta. Adicionalmente en oportunidad de presentar el informe 20-F ante la SEC, se hace una descripción de los factores de riesgo que amenazan el logro de los objetivos de la Compañía.

18. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.

La Compañía aplica esta práctica.

Memoria Ejercicio 2024

La Compañía cuenta con la Gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría que depende de la Gerencia de Compliance, que reporta directamente a la Presidencia. Las gerencias de Compliance y de Gestión del Riesgo y Auditoría mantienen contacto directo y periódico con el Comité de Auditoría, generándose un canal fluido de comunicación.

Anualmente, se realiza la presentación del Plan de Anual de Gestión de riesgos y Auditoría al Comité de Auditoría, incluyendo las revisiones planificadas, las que pueden variar en el alcance y frecuencia en base a la evaluación de riesgos, los objetivos de los negocios y las prioridades de las partes interesadas, para lo cual el área cuenta con los recursos humanos y técnicos necesarios para su implementación.

En forma periódica, la gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría presenta informes de avance al Comité de Auditoría para monitorear el seguimiento del plan, que contiene un resumen de los trabajos efectuados y los principales hallazgos.

Anualmente el Comité de Auditoría evalúa el desempeño de la gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría en los temas de su competencia, dando cuenta de ello en su informe anual que es presentado al Directorio.

19. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.

La Compañía aplica la práctica.

Los profesionales a cargo de la función de Gestión del Riesgo y Auditoría son independientes respecto de las restantes áreas operativas de la empresa.

El gerente de Gestión del Riesgo y Auditoría cuenta con la certificación internacional emitida por el Institute of Internal Auditors (IIA) y el área a su cargo utiliza las normas internacionales según corresponda.

La gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría está formada por personal entrenado en la materia, no sólo por su formación y capacitación sino por su experiencia en el área.

20. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría y presidido por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.

La Compañía aplica esta práctica.

El Comité de Auditoría de la Compañía está integrado desde su constitución hasta la fecha, en su totalidad por directores independientes, cumpliéndose de esta forma con lo establecido por la normativa que le es aplicable de la CNV y de la SEC. El número de miembros que lo integran es de tres (3) directores y la designación del Presidente no la realiza el Directorio, dado que es elegido en el seno del Comité.

El Comité de Auditoría se rige por su propio Reglamento Interno que se encuentra inscripto ante la Inspección General de Justicia. Su función principal es colaborar con el Directorio, como órgano colegiado, en las tareas de supervisión y monitoreo constante en la elaboración de la información financiera, evaluación de riesgos y controles internos, entre otras funciones previstas por el art. 110 de la Ley 26.831.

Los miembros del Comité de Auditoría de la Compañía revisten, como se indicó, el carácter de independientes y cuentan con el conocimiento del negocio, financieros, contable y legal, además de experiencia profesional para desarrollar en forma eficiente su labor.

Memoria Ejercicio 2024

21. El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.

La Compañía aplica esta práctica.

La propuesta de designación de los Auditores Externos que anualmente el Directorio presenta a la Asamblea Anual, es considerada previamente por el Comité de Auditoría. En su evaluación, el Comité tiene en cuenta la idoneidad profesional de la firma de Auditoría Externa, su trayectoria a nivel nacional e internacional, políticas de independencia, la aplicación de estándares internacionales para el desarrollo de su trabajo y en caso de considerarse, la renovación de su contratación, el Comité toma en cuenta el desempeño de la Auditoría Externa, el conocimiento y comprensión del negocio, de la estructura organizacional de la Compañía y de su sistema administrativo y de control.

En oportunidad de la presentación de los Estados Financieros Anuales, el Comité presenta su Informe Anual de Gestión en el que se incluye su evaluación anual del desempeño de Auditoría Externa considerando las reuniones que se mantuvieron con los auditores externos durante el año, como mínimo cada tres meses, en oportunidad de la revisión de los Estados Financieros trimestrales y el Anual y también previo a la presentación del 20-F ante la SEC.

F) ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

Principios

XVII. El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.

XVIII. El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la compañía y el tratamiento equitativo de todos sus accionistas.

22. El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos y de integridad, así como también la cultura de la compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la compañía.

La Compañía aplica esta práctica.

La Sociedad tiene su Código de Ética aprobado por el Directorio y en el que se establecen los principios éticos, de transparencia e integridad que guían el accionar de directores, gerentes, empleados y el de terceras partes que se relacionan con la Compañía.

La Compañía ha publicado su Código de Ética en su sitio web (<https://www.cresud.com.ar/inversores-gobierno-corporativo-codigo-de-etica.php>) y todos sus empleados y directivos deben aceptarlo expresamente. De manera regular, la Compañía lleva a cabo campañas para recordar la importancia de cumplir con el Código, promoviendo una comprensión clara de su contenido. Esto garantiza que los empleados no puedan alegar desconocimiento del Código como justificación para cualquier transgresión.

La Compañía ha puesto a disposición canales para reportar presuntas irregularidades o prácticas indebidas que violen el Código. Estos reportes pueden realizarse de forma anónima, y se garantiza la confidencialidad del denunciante.

El Directorio asegura la correcta administración del Código a través del Comité de Ética, que se encarga de abordar cualquier infracción cometida. El Comité evalúa y decide el tratamiento y la resolución correspondientes o determinando

Memoria Ejercicio 2024

si el asunto debe ser derivado a la Gerencia de Recursos Humanos o, a la Gerencia General o al Comité Ejecutivo. Además, el Comité de Ética analiza el impacto de la infracción en los intereses y la reputación de la Compañía, y, en colaboración con la Gerencia de Recursos Humanos, establece la sanción adecuada, coordinando en algunos casos con la Gerencia General o el Comité Ejecutivo según sea necesario.

Además, en situaciones de conflicto de intereses, el Comité de Ética, con el apoyo de la Gerencia de Compliance y Recursos Humanos, analizará la situación y determinará las acciones a seguir.

23. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.

La Compañía cumple con esta práctica.

La Compañía tiene definido un Programa de Integridad basado en el compromiso asumido por el Directorio de la Compañía en valores, cultura, ética y transparencia que guía el comportamiento en los negocios y en la consecución de sus objetivos a través de la aplicación de las mejores prácticas corporativas.

Este programa incluye Código de Ética, Comité de Ética, líneas de denuncias abiertas que aseguran la confidencialidad y anonimato del denunciante; protocolos de investigación de denuncias políticas corporativas y prácticas recomendadas enfocadas en la transparencia e integridad, y que incluyen a las políticas de anticorrupción, de conflicto de intereses, de la prohibición de aplicar de represalias a empleados y terceros que efectúen denuncias de buena fe.

El Directorio se encuentra comprometido con el Programa, estableciendo la evaluación y revisión periódica del mismo, considerando la posibilidad de modificaciones, actualizaciones o incorporación de nuevas prácticas corporativas que resulten obligatorias en su aplicación o necesarias y convenientes en su consideración. El Programa también incluye la capacitación periódica tanto al Directorio como al resto de la organización.

24. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la compañía o sólo a ciertos inversores

La Compañía aplica esta práctica.

El Código de Ética de la Compañía establece principios éticos y pautas de comportamiento tanto a nivel individual como empresarial. De acuerdo con el Código, directores, gerentes y empleados deben evitar situaciones que puedan generar un conflicto entre sus intereses personales y los de la Compañía. Para abordar estos conflictos, la Compañía también aplica su Política de Conflicto de Intereses.

Memoria Ejercicio 2024

El Comité de Auditoría tiene la responsabilidad de proporcionar al mercado información sobre operaciones que puedan suponer un conflicto de intereses con miembros de los órganos sociales o accionistas controlantes.

En cuanto a las transacciones entre partes relacionadas, la Compañía aplica su política correspondiente y detalla estas operaciones en sus estados financieros. Las transacciones que superen el límite establecido por la Ley de Mercado de Capitales y las normas de la CNV son consideradas por el Comité de Auditoría antes de ser tratadas por el Directorio. El Comité evalúa si las condiciones de estas operaciones son razonablemente adecuadas en comparación con las condiciones de mercado para transacciones entre partes no relacionadas. Las opiniones del Comité de Auditoría se toman en cuenta durante la revisión que realiza el Directorio sobre estas operaciones. Posteriormente, se informan como "Hecho Relevante" ante la CNV y en los mercados donde cotiza la Compañía garantizando así el cumplimiento de las prácticas establecidas.

G) PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

Principios

XIX. La compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la compañía.

XX. La compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.

XXI. La compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.

XXII. La compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas.

25. El sitio web de la compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.

La Compañía cumple con esta práctica.

El sitio web de la Compañía www.cresud.com.ar pone a disposición del público en general la posibilidad de acceder a información institucional, su política y gestión de sustentabilidad y una sección de inversores con toda la información relevante para actuales y/o potenciales inversionistas, donde se pueden encontrar las publicaciones realizadas al mercado, a través de hechos relevantes, informes trimestrales y presentaciones institucionales. Asimismo, es un canal de contacto con la Gerencia de Relación con Inversores y ASG que tiene dedicación exclusiva a atender los requerimientos, consultas y proveer información a los accionistas y otros inversores.

26. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.

La Compañía aplica esta práctica.

La Sociedad considera relevante la identificación de sus partes interesadas y establece canales de comunicación que facilitan su inclusión en la estrategia y en las acciones y decisiones adoptadas por la dirección. Esta identificación se encuentra reflejada en el Reporte de Sustentabilidad anual de la Sociedad, que es presentado y publicado en su página web. Las partes interesadas identificadas son las siguientes:

- Accionistas

Memoria Ejercicio 2024

- Inversores e Instituciones Financieras
- Colaboradores
- Locatarios y clientes
- Proveedores
- Gobierno y organismos de control
- Comunidades
- Directores

A través del sitio web, se brinda acceso a la información pública de la Compañía para todos los grupos de interés y establece canales de contacto con las Gerencias de Relaciones Institucionales, Medio Ambiente, Recursos Humanos, Relación con Inversores y ASG para consultas relacionadas con el desarrollo de los negocios, la evolución de los resultados financieros, la gestión de la compañía en materia de sustentabilidad, y el interés en formar parte de la organización, entre otros temas.

27. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un “paquete de información provisorio” que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesario.

La Compañía cumple con esta práctica.

La Asamblea General de Accionistas se convoca y celebra siguiendo lo dispuesto por la Ley General de Sociedades y la normativa aplicable emanada del organismo de control que establecen los plazos de información y puesta a disposición de los accionistas respecto de la documentación sometida a la Asamblea. A través de los bancos custodios de acciones ordinarias y ADRs (a través del Bank of New York Mellon), la Compañía promueve la participación en las Asambleas de los accionistas locales y extranjeros, institucionales y minoristas, brindándoles anticipadamente información explicativa de cada uno de los puntos a tratarse en la Asamblea de Accionistas y cuando considera oportuno, brinda mayor información a través de los canales de comunicación habituales, como el sitio web y el mail.

Toda la información publicada por la Sociedad de manera trimestral, como balances, reseñas y memoria, se encuentra en el sitio web a disposición de los accionistas, quienes también tienen la posibilidad de participar de las conferencias virtuales que se realizan cada trimestre donde se presentan y explican los resultados.

La Compañía sigue trabajando con empeño considerando los estándares del mercado para brindar suficiente información para la toma de decisiones por parte de los accionistas.

28. El estatuto de la compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.

La Compañía cumple con esta práctica.

El estatuto social de la Compañía prevé actualmente la realización de asambleas de accionistas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras.

Asimismo, y tal como se expresó en la práctica 27, con anterioridad a la celebración de cualquier asamblea de accionistas, la Compañía a través de la Gerencia de Relación con Inversores genera un canal de comunicación fluida con los accionistas a través del envío de información por vía electrónica, además de las publicaciones de rigor que deben realizarse a través de la Autopista de Información Financiera o en los mercados con los que opera la Compañía.

Memoria Ejercicio 2024

El objetivo primordial es brindar a los accionistas información clara, concisa y ordenada para su debido análisis con el fin de que puedan realizar las consultas que estimen pertinentes previo o durante la asamblea.

29. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.

La Compañía no aplica esta práctica.

Sin perjuicio de no contar con una política de distribución de dividendos, anualmente, antes de la Asamblea General de Accionistas, el Directorio, a través del Comité Ejecutivo, evalúa la propuesta de distribución de dividendos. Esta evaluación se basa en los resultados económicos obtenidos por la Sociedad y en la información disponible sobre:

- Las inversiones contempladas en el plan estratégico anual de la Sociedad.
- La situación financiera actual y las proyecciones a corto y mediano plazo.
- El nivel de deuda de la Compañía y los vencimientos a corto plazo.
- Las perspectivas económicas tanto del desarrollo del negocio como de la economía local e internacional.

Luego de este análisis, se elabora una propuesta que es presentada al Directorio para su consideración y de ser aprobada, se incluye como un punto en la convocatoria a la Asamblea General de Accionistas. Posteriormente, en la Asamblea Anual, el Presidente del Directorio, la comunicará a los accionistas durante la Asamblea Anual. Posteriormente, los accionistas decidirán su aceptación, modificación o rechazo mediante votación mayoritaria.

Eduardo S. Elsztain

Presidente

