



2023

MEMORIA Y ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Memoria Ejercicio 2023

Contenido

1. Perfil corporativo	3
2. Carta a los accionistas	6
3. Reseña del año transcurrido	9
4. Hechos relevantes del Ejercicio y Posteriores	44
5. Análisis y Discusión de la Dirección sobre la Situación Financiera y el Resultado de las Operaciones	53
6. Endeudamiento.....	85
7. Directorio y Gerencia Senior	87
8. Dividendos y Política de Dividendos	98
9. Sustentabilidad.....	99
10. Información Bursátil	105
11. Perspectivas para el próximo Ejercicio	1066
ANEXO I: Informe de cumplimiento de Código de Gobierno Societario	107

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 2023 detentábamos una participación del 37,88% 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.

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 2023 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 S/A, ACA, GLENCORE, QUILMES, COFCO y GROBOCOPATEL. 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 87% de nuestros contratos a futuro y opciones se celebran en el Mercado a Término de Buenos Aires y el 13% en la Chicago Board of Trade como cobertura.

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 y Saenz Valiente Bullrich, 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,

Concluimos una campaña agropecuaria regional con resultados mixtos, precios internacionales de commodities sostenidos con tendencia a la baja en la segunda mitad del ejercicio, costos crecientes, condiciones climáticas adversas en la región, principalmente en Argentina y un mercado de real estate dinámico en Brasil. Sembramos 283.000 hectáreas en la región, incluyendo los campos propios alquilados a terceros, y alcanzamos una producción de aproximadamente 764.000 toneladas de granos, un 4% por debajo de la campaña anterior producto del impacto de la sequía argentina en los rendimientos de sus cultivos.

La corriente “Niña” ha provocado una de las peores sequías de la historia en la zona núcleo de Argentina reduciéndose la producción de soja en aproximadamente un 50% y de maíz en un 35%. Cresud mitigó parte de ese efecto por su diversificación geográfica dado que gran parte de su producción proviene del norte del país, en donde los efectos de la falta de agua no fueron severos. Sin embargo, la actividad en campos alquilados y la rentabilidad de su subsidiaria Agrouranga, propietaria de dos campos de elevada productividad en zona núcleo, se vieron afectadas. El efecto precio ayudó a compensar los rendimientos sobre el cierre de campaña, dado que el gobierno argentino anunció la implementación de un tipo de cambio diferencial para el sector en soja, maíz y otros cultivos, que Cresud pudo capitalizar.

Los rendimientos promedio en la región fueron inferiores a los de la campaña pasada, principalmente por el impacto climático en Argentina. La soja alcanzó los Tn/ha 2,6 y el maíz Tn/ha 5,6.

Brasilagro cerró la campaña con nivel récord de venta de campos, pero menores resultados productivos, explicado por caída de precios y basis en Brasil y condiciones climáticas menos óptimas en las regiones donde Brasilagro siembra.

La gestión ganadera, focalizada en campos propios en el Noroeste de Argentina y Brasil, cerró el ejercicio con buen nivel de producción, aunque la tendencia a la baja en los precios de la hacienda y sus costos ajustados por inflación, impactaron en los márgenes por hectárea.

El resultado neto del ejercicio 2023 arrojó una ganancia de ARS 75.287 millones, explicado principalmente por el impacto del impuesto a las ganancias. El resultado operativo de la compañía alcanzó los ARS 20.080 millones de pérdida en el ejercicio 2023, ARS 6.454 millones de ganancia provenientes del negocio agropecuario y ARS 26.534 millones de pérdida provenientes del negocio de propiedades urbanas e inversiones, reduciéndose un 127,6% con relación al ejercicio 2022, explicado principalmente por el impacto del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión de IRSA.

Como parte de nuestra estrategia de real estate, compramos y vendimos campos durante el ejercicio, con muy buenos resultados, principalmente en Brasil, donde el mercado de tierras continúa con elevada liquidez y sostenidos precios. Brasilagro concretó en el ejercicio 4 transacciones de venta, parciales y financiadas, por un monto total aproximado de USD 122 millones. En noviembre 2022, vendió una fracción de 863 hectáreas (498 hectáreas productivas) del campo “Morotí” localizado en el Estado de Boquerón, Paraguay, por USD 1,5 millones, alcanzando una tasa interna de retorno en dólares (TIR) de 27,9% y una fracción de 1.965 hectáreas (1.423 hectáreas productivas) del campo “Rio do Meio” ubicado en Correntina, Estado de Bahía, Brasil, por BRL 62,4 millones, alcanzando una TIR en dólares del 42,7%. 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, por la suma de BRL 417,8 millones y en junio de 2023, vendió una fracción de 4.408 hectáreas (3.202 hectáreas productivas) de su establecimiento Jatobá, ubicada en el Municipio de Jaborandi, Bahía, Brasil, por BRL 121,9 millones, alcanzando una TIR en dólares del 8,6%.

En materia de adquisiciones, concretamos dos transacciones de compra de campos durante el ejercicio. En septiembre de 2022, Brasilagro compró el campo “Panamby”, de 10.844 hectáreas (5.400 hectáreas productivas), ubicado en Mato Grosso, Brasil, por un valor de BRL 285,6 millones (302 sacas de soja por hectárea productiva) y en junio de 2023 Cresud adquirió un campo de 1.250 hectáreas (1.200 hectáreas productivas agrícolas) en La Pampa, Argentina, cercano a su establecimiento “El Tigre”, por la suma de USD 4,5 millones (USD 3.600 por hectárea). Ambas adquisiciones fueron financiadas.

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 alcanzar 5,3 millones de toneladas comercializadas este año y un EBT de aproximadamente USD 24,7 millones, 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. Agrofy, plataforma online del agro, está focalizando su crecimiento en las principales categorías y clientes, en un año con muchos desafíos para la industria tech, principalmente en el acceso al financiamiento. Seguiremos alcanzando sinergias con FyO en el desarrollo de acuerdos comerciales con clientes y dando visibilidad a nuestro portafolio a través del marketplace Agrofy.

El negocio de propiedades urbanas e inversiones, que poseemos a través de IRSA, concluyó otro ejercicio signado por grandes acontecimientos. El negocio de renta superó los niveles de actividad previos a la pandemia, con gran performance de sus centros comerciales y hoteles, continuó vendiendo activos de oficinas a precios atractivos, avanzó en las gestiones para lanzar su mayor proyecto de usos mixtos “Costa Urbana” y concluyó con éxito el proceso de refinanciación de su deuda, que la posiciona favorablemente para una nueva fase de crecimiento en los próximos años. Durante el ejercicio, incrementamos nuestra inversión en IRSA aproximadamente un 3%, detentando al 30 de junio de 2023 el 56,93% de su capital social.

En materia financiera, emitimos deuda en el mercado local por USD 196,3 millones y concretamos con éxito el canje de la ON Clase XXIII por USD 113 millones en el marco de la Resolución del Banco Central de la República Argentina, alcanzando una aceptación del 86,7%, bajando el costo de financiamiento de la compañía. Como consecuencia de ello, FIX SCR S.A., afiliada local de Fitch Ratings, subió la calificación crediticia de nuestra deuda de AA(arg) a AA+(arg). Adicionalmente, lanzamos este año dos programas de recompra de acciones propias por hasta ARS 1.000 millones y ARS 4.000 millones respectivamente, pagamos dividendos en dos oportunidades por un monto total de USD 61 millones y distribuimos acciones propias en cartera, equivalentes al 2,2% 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, eficientizamos nuestras operaciones agropecuarias a través del uso responsable de los recursos, la aplicación de nuevas tecnologías y el avance de la superficie en producción bajo prácticas conservacionistas, como siembra directa y agricultura de precisión, certificando la producción de soja de nuestro primer establecimiento, “El Tigre”, bajo norma RTRS (Round Table on Responsible Soy Association). 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. Firmamos convenios con distintas universidades para impulsar la formación de jóvenes profesionales y sus vínculos con nuestras actividades productivas e incorporamos nuevas instituciones educativas primarias y secundarias con perfil agro técnico. La inversión social de la compañía, en forma directa y a través de Fundación IRSA, alcanzó la suma de ARS 260 millones en el año.

Memoria Ejercicio 2023

La campaña 2024 se presenta de dimensiones levemente superiores a la que termina, con mejores perspectivas climáticas en la región y particularmente en Argentina, donde se esperan condiciones normales luego de un año de severa sequía. Esperamos una corrección tanto en los precios de commodities como en los costos, y mayores márgenes por hectárea. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para minimizar el riesgo climático y alcanzar elevados rendimientos, a la vez que esperamos vender aquellos campos que hayan alcanzado su nivel máximo de apreciación. Por su parte, confiamos en que los negocios de real estate provenientes de nuestra subsidiaria IRSA mantengan la fortaleza que mostraron durante este ejercicio.

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!

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

3. Reseña del año transcurrido

Contexto económico en el que opera el Grupo

La Sociedad opera en un contexto económico complejo, cuyas principales variables tienen, y es esperable continúen mostrando, una fuerte volatilidad en el ámbito nacional.

El año 2023 se presenta complejo para la economía argentina. Comenzó con una sequía histórica que implicó una caída en la producción agropecuaria exportable y, consecuentemente, una pérdida de ingreso de divisas de alrededor de USD 20.000 millones. Ello impactó en las menguadas reservas del BCRA y en los ingresos fiscales. La combinación de ambas agudizó los desequilibrios macroeconómicos y llevó a que durante el primer semestre del año no se cumpliera con las metas pactadas en el Acuerdo de Facilidades Extendidas con el Fondo Monetario Internacional (FMI), obligando a una renegociación. Si bien se alcanzó un acuerdo que permitiría llevar adelante los desembolsos previstos, todo lo dicho generó mayor volatilidad en los mercados cambiarios y financieros, con su correspondiente impacto en la inflación. Adicionalmente, el agravamiento de la falta de divisas generó un endurecimiento en las condiciones para el acceso a las mismas, para el pago de bienes y servicios del exterior.

Asimismo, 2023 es año de elecciones presidenciales y, como ocurre en estos períodos, la volatilidad y la incertidumbre se elevan. De este modo, lo que queda para el segundo semestre no será ajeno a este comportamiento.

Los principales indicadores en nuestro país son:

- La caída del Producto Bruto Interno (PBI) para 2023 luego de dos años de recuperación post-pandemia.
- La inflación acumulada al mes de julio de 2023 alcanzó el 60,2%. La inflación interanual de julio llegó a 113,4%, un nivel de tres dígitos que se espera se sostenga en lo que resta del año (IPC).
- Entre el 1° de enero y el 31 de agosto de 2023, el peso se depreció 97,8% frente al dólar estadounidense, de acuerdo con el tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina.
- La autoridad monetaria impuso mayores restricciones cambiarias, las cuales afectan también el valor de la moneda extranjera en mercados alternativos existentes para ciertas transacciones cambiarias restringidas en el mercado oficial.

Estas medidas tendientes a restringir el acceso al mercado cambiario a fin de contener la demanda de dólares implican la solicitud de autorización previa del BCRA para ciertas transacciones, siendo de aplicación para la Sociedad las siguientes:

- El pago de importación de servicios a compañías vinculadas del exterior
- La formación de activos externos y operaciones con derivados
- El pago de capital e intereses de endeudamientos financieros del exterior con contrapartes vinculadas

Adicionalmente, el régimen cambiario ya determinaba como obligatorio el ingreso y liquidación a moneda nacional de los fondos obtenidos como resultados de las siguientes operaciones y conceptos:

- Exportaciones de bienes
- Cobros de exportaciones de servicios
- Cobros de prefinanciaciones, anticipos y post-financiaciones de exportación de bienes
- Enajenación de activos no financieros no producidos
- Endeudamientos financieros del exterior, en caso de que la contraparte sea un tercero y se pretenda pagar el capital y los intereses a través del mercado de cambios.

Asimismo, la autoridad cambiaria requiere la presentación de una serie de declaraciones juradas para acceder al mercado de cambios; entre las cuales se compromete a no operar con títulos valores ya que, en caso de hacerlo, generaría un periodo de inhibición para acceder al mercado de cambios.

Estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad de la Sociedad para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras. Los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de junio de 2023 han sido valuados considerando las cotizaciones vigentes en el MULC.

Las mencionadas restricciones cambiarias no han impedido hasta el momento que la Sociedad cumpla con sus obligaciones financieras tanto de pago de intereses como de refinanciación exitosa de su deuda. La Sociedad ha venido reduciendo su deuda desde 2020, bajando el costo de financiamiento y diversificando su exposición por moneda. A la fecha tiene una estructura de capital conservadora en términos de su flujo de fondos y activos consolidados y no se prevé que pueda verse afectada su capacidad para hacer frente a los compromisos financieros de los próximos doce meses.

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

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

Negocio agropecuario

Portafolio

Al 30 de junio de 2023, éramos propietarios directa y/o indirectamente de 27 campos con aproximadamente 628.231 hectáreas distribuidos en Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay. Durante el ejercicio explotamos aproximadamente 101.681 hectáreas de campos propios para la producción de granos, aproximadamente 66.006 hectáreas de campos propios se destinan a la explotación ganadera, 85.000 hectáreas se destinan a la explotación de ganado lanar y aproximadamente 28.064 hectáreas se arriendan a terceras partes para la producción de granos y carne. Las 347.480 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 22.314 hectáreas a la producción agrícola y 2.604 hectáreas a la producción ganadera. Asimismo, durante el año fiscal finalizado el 30 de junio de 2023, arrendamos 99.183 hectáreas a terceros para la producción agrícola y 13.821 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):

	2023 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	2021 ⁽¹⁾	2020 ⁽¹⁾	2019 ⁽¹⁾
Granos ⁽²⁾	223.178	220.663	224.185	229.070	220.170
Hacienda ⁽³⁾	82.431	78.537	80.835	87.788	95.247
Lanar	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Reservas de Tierra ⁽⁴⁾	464.858	457.711	466.421	463.372	450.882
Campos propios arrendados a terceros	28.064	25.103	25.908	23.655	16.100
Total	883.531	867.014	882.349	888.885	867.399

(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.

(4) Utilizamos parte de nuestras reservas de tierra para producir carbón de leña, postes y varillas de alambrado.

Memoria Ejercicio 2023

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-23	Jun-22	Jun-21	Jun-20	Jun-19
Activo corriente	214.938	243.580	247.393	1.226.684	1.161.553
Activo no corriente	854.415	897.329	951.628	2.420.818	2.693.531
Total del activo	1.069.353	1.140.909	1.199.021	3.647.502	3.855.084
Pasivo corriente	199.467	318.149	248.969	917.852	679.987
Pasivo no corriente	389.752	376.961	575.705	2.081.040	2.499.687
Total del pasivo	589.219	695.110	824.674	2.998.892	3.179.674
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	208.028	177.431	114.699	133.599	127.658
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	272.106	268.368	259.648	515.011	547.752
Patrimonio neto	480.134	445.799	374.347	648.610	675.410
Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más patrimonio neto	1.069.353	1.140.909	1.199.021	3.647.502	3.855.084

Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

En ARS millones	Jun-23	Jun-22	Jun-21	Jun-20	Jun-19
Resultado bruto	71.271	91.542	79.385	75.451	84.780
Resultado operativo	-24.840	93.193	35.084	232.719	-147.451
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	1.580	-420	-15.679	39.098	-38.101
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-23.260	92.773	19.405	271.817	-185.552
Resultados financieros netos	24.268	47.304	21.940	-108.646	-43.140
Resultado antes de impuesto a las ganancias	1.008	140.077	41.345	163.171	-228.692
Impuesto a las ganancias	74.279	-4.262	-98.772	-42.239	-2.899
Resultado del ejercicio de operaciones continuadas	75.287	135.815	-57.427	120.932	-231.591
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-29.190	-14.726	15.322
Resultado del ejercicio	75.287	135.815	-86.617	106.206	-216.269
Accionistas de la sociedad controlante	42.224	79.954	-44.433	20.864	-142.282
Interés no controlante	33.063	55.861	-42.184	85.342	-73.987

Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

En ARS millones	Jun-23	Jun-22	Jun-21	Jun-20	Jun-19
Fondos generados por las actividades operativas	35.974	47.012	31.416	189.741	135.636
Fondos generados por las actividades de inversión	14.916	27.796	258.542	240.290	56.028
Fondos utilizados en las actividades de financiación	-90.743	-79.799	-189.640	-411.870	-136.647
Total de fondos (utilizados) / generados durante el ejercicio	-39.853	-4.991	100.318	18.161	55.017

Indicadores

	Jun-23	Jun-22	Jun-21	Jun-20	Jun-19
Liquidez ⁽¹⁾	1,078	0,766	0,994	1,336	1,708
Solvencia ⁽²⁾	0,815	0,641	0,454	0,216	0,212
Inmovilización del capital ⁽³⁾	0,799	0,787	0,794	0,664	0,699
Rentabilidad ⁽⁴⁾	0,163	0,331	-0,169	0,160	0,268

(1) Activo corriente/ Pasivo corriente

(2) Patrimonio Neto Total /Pasivo Total

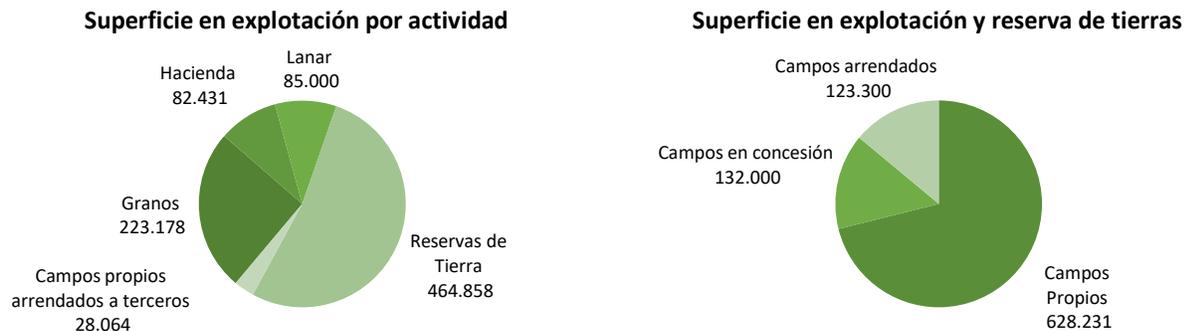
(3) Activo no corriente/ total del Activo

(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 2023, desarrollamos operaciones en 27 campos propios y/o de nuestras subsidiarias y/o afiliadas y 100 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 2023, 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.

En septiembre 2022, BrasilAgro, adquirió el campo "Panamby" ubicado en el municipio de Querência en el Estado de Mato Grosso, Brasil. La propiedad posee una superficie total de 10.844 hectáreas de las cuales 5.400 son productivas. El valor de adquisición fue de BRL 285,6 millones (302 sacas de soja por hectárea productiva) que será pagado en dos cuotas. El 30 de junio de 2023, la compañía adquirió el campo "Los Sauces" de 1.250 hectáreas con 1.200 hectáreas productivas agrícolas, ubicado en el departamento de Conhello, en la provincia de La Pampa por un valor de USD 4,5 millones.

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	12.357
2018 a 2019	-	-
2020	1	20.901
2021 a 2022	-	-
2023	2	14.999

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 8 de noviembre 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. Luego de esta operación queda en manos de BrasilAgro un remanente de 58.722 hectáreas de este campo. 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 y la tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 27,9%.

A su vez, el 17 de noviembre de 2022, BrasilAgro vendió una fracción de 1.965 hectáreas (1.423 hectáreas productivas) del campo “Rio do Meio” ubicado en Correntina, Estado de Bahía, Brasil, que fue adquirido en enero de 2020. Luego de esta operación, queda en manos de la Sociedad un remanente de 5.750 hectáreas de dicho establecimiento. El monto total de la operación fue fijado en BRL 62,4 millones y el campo estaba valuado en los libros en BRL 17,8 millones. La tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 42,7%.

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 millones a la fecha de la transacción. Los montos se pagarán en 7 cuotas, la primera y segunda cuota el 15 de mayo y el 16 de agosto de 2023 y las demás están previstas para el 1 de marzo de cada año hasta el 2028. El contrato prevé la transferencia de dominio dentro de los 30 días siguientes al pago total de la primera cuota. 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 millones a la fecha de la transacción. Los montos se pagarán en 5 cuotas, la primera el 15 de mayo de 2023 y las demás están previstas para el 30 de marzo de cada año hasta el 2027. Esta superficie remanente del campo Araucaria estaba valuada en los libros en BRL 59,0 millones.

Finalmente, el 29 de junio de 2023, BrasilAgro vendió una fracción de 4.408 hectáreas (3.202 hectáreas productivas) del campo “Jatobá” ubicado en Jaborandí, Estado de Bahía, Brasil, que fue adquirido en marzo de 2007. Luego de esta operación, queda en manos de la Sociedad un remanente de 8.868 hectáreas de dicho establecimiento. El monto total de la operación fue fijado en BRL 121,9 millones y el campo estaba valuado en los libros en BRL 15,1 millones. La tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 8,59%.

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)	4.991	2.324	2.667
2013	4 (1 campo y 3 fracciones)	12.357	6.799	5.558
2014	2 (1 campo y 1 fracción)	4.320	1.662	2.658
2015	6 (3 campos y 3 fracciones)	20.901	6.284	14.616
2016	-	1.228 ⁽²⁾	-	-
2017	6 (3 campos y 3 fracciones)	7.336	3.130	4.206
2018	3 (1 campo y 2 fracciones)	12.042	1.770	10.272
2019	3 fracciones	10.826	1.811	9.016
2020	4 fracciones	3.076	1.632	1.444
2021	2 fracciones	7.095	2.057	5.038
2022	2 fracciones ⁽³⁾	17.387	5.359	12.027
2023	4 (1 campo y 3 fracciones) ⁽³⁾	19.583	4.557	15.026

(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.

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 2023 poseíamos reservas de tierras en la región por más de 347.499 hectáreas propias las cuales se adquirieron a precios muy convenientes. Además, contamos con 107.082 hectáreas en concesión como reserva para futuros desarrollos.

Durante esta campaña hemos incorporado a nuestro portafolio 7.062 hectáreas productivas en la región: 1.452 hectáreas en Argentina, 2.826 hectáreas en Brasil a través de BrasilAgro y 2.268 hectáreas en Paraguay también a través de BrasilAgro.

Superficie incorporada como productiva (ha)	2023	2022
Argentina	1.452	2.358
Brasil	2.826	3.033
Paraguay	2.784	2.268
Total	7.062	7.659

Resultados

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

En ARS millones	PF 2023	PF 2022	Variación
Ingresos	-	-	-
Costos	-74	-103	-28,2%
Pérdida bruta	-74	-103	-28,2%
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	-2.370	5.304	-144,7%
Resultado por venta de campos	15.026	11.868	26,6%
Gastos generales y de administración	-14	-17	-17,6%
Gastos de comercialización	-13	-407	-96,8%
Otros resultados operativos, netos	-2.526	2.309	-209,4%
Ganancia operativa	10.029	18.954	-47,1%
Ganancia del segmento	10.029	18.954	-47,1%

2) Producción Agropecuaria

Producción

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

Volumen de Producción ⁽¹⁾	PF2023	PF2022	PF2021	PF2020	PF2019
Maíz	291.236	401.104	342.726	433.910	194.352
Soja	302.430	327.176	339.954	359.055	355.670
Trigo	21.419	35.398	36.594	43.862	37.378
Sorgo	8.978	15.469	26.704	5.895	1.721
Girasol	9.617	3.493	4.846	2.573	6.428
Algodón	12.343	7.157	8.781	3.519	1.586
Otros	6.890	15.068	16.628	8.676	2.103
Total de Granos (ton)	652.913	804.865	776.233	857.490	599.238
Caña de Azúcar (ton)	1.640.394	2.187.134	2.364.535	2.360.965	1.999.335
Hacienda Carne (ton)	9.743	8.746	9.956	11.783	11.173

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

Granos y Caña de Azúcar

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

en toneladas	PF2023				Totales
	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	
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
-----------------------	----------	------------------	----------------	----------	------------------

en toneladas	PF2022				Totales
	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	
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	0	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	448.477	327.306	21.733	7.349	804.865

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

en toneladas	PF2021				Totales
	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	
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	0	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
-----------------------	----------	------------------	----------------	----------	------------------

en toneladas	PF2020				Totales
	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	
Maíz	334.821	89.900	4.264	4.925	433.910
Soja	179.023	157.949	19.608	2.475	359.055
Trigo	43.862	-	-	-	43.862
Frijoles	-	4.371	-	-	4.371
Sorgo	5.895	-	-	-	5.895
Girasol	2.573	-	-	-	2.573
Algodón	-	3.519	-	-	3.519
Otros	4.133	172	-	-	4.305
Totales Granos y Otros	570.307	255.911	23.872	7.400	857.490

Caña de Azúcar	-	2.217.714	143.251	-	2.360.965
-----------------------	----------	------------------	----------------	----------	------------------

Venta

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

Volumen de Ventas ⁽³⁾	PF2023			PF2022			PF2021			PF2020			PF2019		
	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽²⁾	Total												
Maíz	184,5	97,6	282,06	295,2	72,5	367,7	286,6	70,0	356,6	325,4	64,1	389,5	191,4	0,2	191,6
Soja	163,9	114,7	278,56	255,0	128,0	383,0	229,3	56,1	285,4	310,2	110,2	420,4	166,4	101,9	268,3
Trigo	16,9	-	16,94	34,1	-	34,1	31,6	3,1	34,7	43,8	-	43,8	40,5	-	40,5
Sorgo	15,5	-	15,51	30,0	-	30,0	3,4	-	3,4	0,8	-	0,8	0,4	-	0,4
Girasol	8,3	-	8,26	3,0	-	3,0	4,7	-	4,7	9,3	-	9,3	2,4	-	2,4
Algodón	6,9	-	6,92	3,3	1,3	4,6	7,2	-	7,2	2,4	2,1	4,5	-	-	-
Otros	9,5	-	9,48	9,8	1,4	11,2	6,4	1,0	7,4	5,0	-	5,0	1,2	-	1,2
Total de Granos (ton)	405,4	212,3	617,7	630,4	203,2	833,6	569,2	130,2	699,4	696,9	176,4	873,3	402,3	102,1	504,4
Caña de Azúcar (ton)	1.640,4	-	1.640,4	1.997,3	-	1.997,3	2.169,9	-	2.169,9	2.226,2	-	2.226,2	1.965,4	-	1.965,4
Hacienda Carne (ton)	10,4	-	10,4	12,5	-	12,5	16,6	-	16,6	19,3	-	19,3	9,4	-	9,4

(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:

	2023 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	2021 ⁽¹⁾	2020 ⁽¹⁾	2019 ⁽¹⁾
Propio	113.720	113.452	109.576	105.799	94.062
Arrendado	121.713	122.662	130.940	138.867	135.955
En Concesión	22.314	22.121	22.771	26.409	18.638
Arrendados a 3ros	27.994	23.778	24.133	13.837	14.325
Total	285.741	282.013	287.420	284.912	262.980

(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 2023	PF 2022	Variación
Maíz	87.470	100.930	-13,3%
Soja	61.593	53.394	15,4%
Girasol	3.146	737	326,9%
Sorgo	759	5.503	-86,2%
Trigo	4.979	1.296	284,2%
Algodón	9.589	4.064	135,9%
Frijoles	2.915	-	-
Otros	8.665	6.286	37,8%
Total	179.116	172.210	4,0%

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.

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 2023, nuestra tenencia en Agrouanga 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 2023 arrendamos a terceros un total de 100 campos que abarcan 123.300 hectáreas, incluyendo 59.092 hectáreas en Brasil a través de BrasilAgro. Del total de la superficie arrendada, 99.183 hectáreas fueron destinadas a la producción agrícola, incluyendo la doble cosecha, y 13.821 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 2023

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Granos	99.183	100.470	107.013	111.001	117.397
Hacienda	13.821	12.590	12.635	12.635	14.135

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 2023	PF 2022	Variación
Ingresos	54.570	76.188	-28,4%
Costos	-48.070	-74.433	-35,4%
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas	4.297	26.227	-83,6%
Cambios en el VNR de los productos agrícolas	-2.528	-4.301	-41,2%
Ganancia bruta	8.269	23.681	-65,1%
Gastos generales y de administración	-3.213	-2.962	8,5%
Gastos de comercialización	-5.862	-8.175	-28,3%
Otros resultados operativos, netos	-280	-4.799	-94,2%
Resultado operativo	-1.086	7.745	-
Resultado por participación en asociadas	-166	230	-
Resultado de la actividad	-1.252	7.975	-

Caña de Azúcar

En ARS millones	PF 2023	PF 2022	Variación
Ingresos	12.177	22.537	-46,0%
Costos	-12.876	-20.814	-38,1%
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas	-375	13.551	-
Resultado bruto	-1.074	15.274	-
Gastos generales y de administración	-824	-817	0,9%
Gastos de comercialización	-464	-412	12,6%
Otros resultados operativos, netos	458	248	84,7%
Resultado operativo	-1.904	14.293	-
Resultado de la actividad	-1.904	14.293	-

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 2023, el stock de ganado de la Compañía era de 75.992 cabezas, con un total de 82.431 hectáreas de campos propios y arrendadas asignadas para esta actividad. Adicionalmente, tenemos 70 hectáreas dedicadas a esta actividad que son arrendadas a terceros.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, nuestra producción alcanzó las 9.743 toneladas, incrementándose interanualmente un 11,4%. El siguiente cuadro presenta, para los ejercicios indicados, los volúmenes de producción de carne medido en toneladas:

	PF2023	PF2022	PF2021	PF2020	PF2019
Producción de carne ⁽¹⁾	9.743	8.746	9.956	11.783	11.173

(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	PF2023	PF2022	PF2021	PF2020	PF2019
Hacienda de Cría	70.635	66.532	58.086	63.073	85.118
Hacienda de Invernada	5.357	4.798	4.972	10.539	13.993
Total Hacienda (cabezas)	75.992	71.330	63.058	73.612	99.111

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.

Memoria Ejercicio 2023

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 2023	PF 2022	Variación
Ingresos	5.351	8.022	-33,3%
Costos	-4.628	-6.724	-31,2%
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas	-5.437	-535	916,3%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-10	-6	66,7%
Resultado bruto	-4.724	757	-
Gastos generales y de administración	-439	-440	-0,2%
Gastos de comercialización	-366	-423	-13,5%
Otros resultados operativos, netos	14	-22	-
Resultado operativo	-5.515	-128	4.208,6%
Resultado por participación en asociadas	-3	2	-
Resultado de la actividad	-5.518	-126	4.279,4%

Alquileres y Servicios Agropecuarios

Alquilamos campos propios a terceros para agricultura, ganadería y producción de semillas principalmente en dos tipos de campos. Por un lado, alquilamos nuestros campos bajo riego en San Luis (Santa Bárbara y La Gramilla) a productores de semillas o realizamos convenios de producción por el cual prestamos servicios de producción a 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.

Adicionalmente, en este segmento, incluimos el servicio de riego que le damos a los campos propios cuando los mismos son alquilados a terceros.

Resultados

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

En ARS millones	PF 2023	PF 2022	Variación
Ingresos	2.828	3.350	-15,6%
Costos	-1.700	-1.233	37,9%
Ganancia bruta	1.128	2.117	-46,7%
Gastos generales y de administración	-229	-662	-65,4%
Gastos de comercialización	-171	-386	-55,7%
Otros resultados operativos, netos	-24	52	-
Ganancia operativa	704	1.121	-37,2%
Ganancia del segmento	704	1.121	-37,2%

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 2023	PF 2022	Variación
Ingresos	26.851	28.754	-6,6%
Costos	-17.114	-20.978	-18,4%
Ganancia bruta	9.737	7.776	25,2%
Gastos generales y de administración	-2.377	-1.675	41,9%
Gastos de comercialización	-2.470	-2.011	22,8%
Otros resultados operativos, netos	612	405	51,1%
Ganancia operativa	5.502	4.495	22,4%
Resultado por participación en asociadas	-869	116	-849,1%
Ganancia del segmento	4.633	4.611	0,5%

Corporativo

Resultados

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

En ARS millones	PF 2023	PF 2022	Variación
Ingresos	-	-	-
Costos	-	-	-
Resultado bruto	-	-	-
Gastos generales y administración	-1.397	-1.593	-12,3%
Pérdida operativa	-1.397	-1.593	-12,3%
Pérdida del segmento	-1.397	-1.593	-12,3%

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

FyO es una compañía argentina, líder en el negocio agropecuario desde hace más de 20 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.

FyO posee el 96,37% de Amauta Agro S.A. (AMAUTA), que tiene por objetivo realizar actividades de producción, 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.

Por último, AMAUTA posee directa e indirectamente el 100% de Amauta Agro SPA, de Amautagro S.A. y de Amauta Agro S.A.. Dichas sociedades se encuentran en Chile, Uruguay y Paraguay, respectivamente. Las tres sociedades tienen por objeto **trabajar junto a los productores de la zona, ofreciendo soluciones nutricionales innovadoras que posean las últimas tecnologías disponibles, que le permitan realizar una nutrición más eficiente, proporcionando mayor sanidad y resistencia al estrés de los diferentes cultivos.** La sociedades de Uruguay y Chile comenzaron a operar durante el ejercicio pasado y la sociedad en Paraguay comenzará a operar en el ejercicio 2024.

Agrofy

Durante 2023, Agrofy ha cambiado la estrategia de abordaje al mercado, focalizándose en el crecimiento con rentabilidad de las categorías y clientes definidos como principales.

Asimismo, para los próximos meses, se proyecta la implementación de la nueva versión de Agrofy Pay con el desarrollo de su propia plataforma de pago, buscando que las unidades de negocios de Transacciones y Pagos sean las que sostengan el crecimiento de Agrofy en los próximos años.

Memoria Ejercicio 2023

Portafolio de Propiedades

Al 30 de junio de 2023, somos propietarios, juntamente con nuestras subsidiarias y afiliadas, de 27 campos con un total de 616.803 hectáreas de tierra.

El siguiente cuadro establece nuestra cartera de campos al 30 de junio de 2023:

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	239.639	Ganadería/ Agricultura/ Reserva	32.697		18.399	37.519
San Nicolás ⁽¹⁾	Rosario	Santa Fe	May '97	1.396	Agricultura	146		1.199	
Las Playas ⁽¹⁾	Idiazabal	Córdoba	May '97	1.497	Agricultura			1.490	
La Gramilla/ Santa Bárbara	Merlo	San Luis	Nov '97	7.072	Agricultura Bajo Riego			5.038	
La Suiza	Villa Angela	Chaco	Jun '98	26.371	Agricultura/Ganadería	18.100		700	7.581
El Tigre	Trenel	La Pampa	Abr '03	8.360	Agricultura	223		6.685	4.806
San Pedro	Concepción de Uruguay	Entre Ríos	Sep '05	3.584	Agricultura	1.255		2.260	580
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		8.868	Agricultura			7.006	
Alto Taquari	Alto Taquari/MT	Brasil		1.380	Agricultura			809	
Chaparral	Correntina/BA	Brasil		37.182	Agricultura			24.306	
Nova Buriti	Januária/MG	Brasil		24.212	Floresta				
Preferencia	Barreiras/BA	Brasil		17.799	Agricultura/Reserva	8.436			11.433
São José	São Raimundo das Mangabeiras/MA	Brasil		17.566	Agricultura			9.163	
Arrojadinho	Jaborandi/BA	Brasil		16.642	Agricultura	1.902		4.049	3.554
Rio do Meio	Correntina/BA	Brasil		5.750	Agricultura			4.729	
Serra Grande	Baixa Grande do Ribeiro/PI	Brasil		4.489	Agricultura			2.757	
Panamby	Querencia/MT	Brasil		10.844	Agricultura			5.379	
Marangatu/Udra	Mariscal Estigarribia	Paraguay	Feb '09	58.722	Agricultura/ Reserva	3.146		13.078	4.853
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				616.803		66.006	85.000	117.023	70.326
Agropecuaria Anta SA	Las Lajitas	Salta		132.000		2.604		22.314	-
Subtotal Concesión				132.000		2.604		22.314	-
Total				748.803		68.610	85.000	139.337	70.326

(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 2023

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 2023 se utilizaron 18.399 hectáreas para la producción agrícola. Al 30 de junio de 2023, había en este campo 37.519 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 2023 incluyendo la doble cosecha, se sembraron 4.519 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 2023, el campo contaba con una superficie sembrada, incluyendo la doble cosecha, de 6.577 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 2022/2023 se sembraron un total de 5.973 hectáreas, incluyendo el doble cultivo. A su vez, arrendamos 8 hectáreas a terceros. 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 2023 “La Suiza” tenía un stock de aproximadamente 7.581 cabezas de ganado. Durante la campaña 2022/2023 destinamos 700 ha. 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 8.360 hectáreas. Se encuentra ubicado en la localidad de Trenel en la provincia de La Pampa. Al 30 de junio del 2023 se destinaba 8.512 hectáreas a la producción agrícola, incluyendo el doble cultivo.

Memoria Ejercicio 2023

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 2022/2023 destinamos, incluyendo la doble cosecha, 2.584 hectáreas para la producción agrícola.

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 feed lot tiene una superficie de 171 hectáreas. Está ubicado en Villa Mercedes, provincia de San Luis. Dado a su grado de desarrollo urbano y su cercanía a la ciudad, se ha discontinuado la actividad de engorde a corral.

Finca Mendoza

Con fecha 2 de marzo de 2011, la Compañía ha adquirido, en condominio con la firma Zander Express S.A., un inmueble rural compuesto por trece fracciones de terreno ubicadas en el Distrito Perdriel, Departamento Luján de Cuyo, de la Provincia de Mendoza. Con esta adquisición, Cresud resulta propietaria del 40% indiviso de todos y cada uno de los inmuebles y Zander Express S.A. del 60%. El precio total y convenido para esta operación ha sido de USD 4 millones, en consecuencia, a Cresud le ha correspondido abonar la suma de USD 1,6 millones.

Con fecha 8 de junio de 2017 se firmó escritura traslativa de dominio por la venta de 262 ha. El precio total fue de USD 2,2 millones. El grupo ha reconocido una ganancia de ARS 11,8 millones como resultado de esta transacción.

En abril de 2019, hemos adquirido a Zander Express S.A. el 60% restante de la propiedad, por un precio total de USD 1,25 millones. Como resultado de esta adquisición, nos hemos convertido en los dueños del 100% de la propiedad.

Los Sauces

El 30 de junio de 2023, la Compañía adquirió un campo de 1.250 hectáreas, de las cuales 1.200 son productivas agrícolas ubicado en el departamento de Conhello, en la provincia de La Pampa. El monto de la transacción fue de USD 4,5 millones.

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 y 398/21 rechazar los recursos jerárquicos interpuestos por Cresud contra la liquidación de los cánones efectuada por Salta Forestal SA y, según la campaña, por la Secretaría de Asuntos Agrarios por las campañas

2013/2014, 2014/2015, 2015/2016, 2016/2017, 2017/2018, 2018/2019 y 2019/2020 de los cultivos maíz, soja y/o sorgo. En este contexto Cresud ha iniciado la impugnación judicial de dichos decretos y la provincia de Salta ha iniciado juicio ejecutivo y de embargo preventivo por los montos de los cánones controvertidos. A la fecha se han trabado embargos en el marco del Expte. 726737/20 y en relación con el decreto 815/20 por la suma de ARS 42 millones y en el marco del Expte. N° 739946/21 y en relación con el decreto 395/21 la suma de ARS 38 millones en el marco del Expte. 742573/21 y en relación con el decreto 396/21, por la suma de ARS 45,5 millones, en el marco del Expte. 739937/21 y en relación con el decreto 397/21, por la suma de ARS 69,2 millones, y en el marco del Expte. 740034/21 y en relación con el decreto 398/21, por la suma de ARS 58,4 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 450 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 2022/2023, 7.006 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 37.182 hectáreas de las cuales 24.306 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

Preferência se sitúa en el Municipio de Barreiras, en el Estado de Bahia, con una superficie total de 17.799 hectáreas, de las cuales 8.436 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 9.163 son destinadas a la actividad agrícola. Fue adquirido en febrero de 2017.

Memoria Ejercicio 2023

Arrojadinho

Situado en Jaborandi, en el estado de Bahia. Con una superficie total de 16.642 hectáreas, de las cuales 4.049 fueron destinadas a la actividad agrícola y 1.902 a la actividad ganadera. Fue adquirido en enero de 2020.

Rio do Meio

Situado en Correntina, en el estado de Bahia. Con una superficie total de 5.750 hectáreas, de las cuales 4.729 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 2.757 son hectáreas agrícolas. Fue adquirido en mayo de 2020.

Panamby

Situado en Querência en el Estado, en el estado de Mato Grosso, posee una superficie de 10.844 hectáreas de las cuales 5.400 son productivas. 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 13.078 hectáreas han sido destinadas a la actividad agrícola y 3.146 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 2022/2023 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 2022/2023 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 2022/2023 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.

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.

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 dispararán 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

Memoria Ejercicio 2023

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, 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 nuestros alquileres en centros comerciales generalmente difieren de los alquileres comerciales ordinarios, hemos creado previsiones que regulan la relación con los locatarios de nuestros centros comerciales.

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

- Se establece un plazo de locación mínimo de tres años para todos los destinos, excepto casos puntuales como sedes de embajadas, consulados u organismos internacionales, habitación con muebles destinada a turismo por plazos menores a tres meses, guarda de cosas, exposición u oferta de cosas en predio ferial o cuando tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

Limitaciones a los términos de la locación

Conforme al Código Civil y Comercial de la Nación los plazos de la locación no pueden exceder los cincuenta años para cualquier destino (salvo habitacional que el máximo es de veinte años). Por lo general, los plazos de duración de nuestros contratos de locación oscilan entre los 3 y los 10 años.

Derecho de resolución anticipada

El Código Civil y Comercial de Argentina dispone que los locatarios de inmuebles con destino que no sean de vivienda pueden resolver anticipadamente los contratos de locación a partir de los primeros seis meses de iniciada la locación. Esta resolución está sujeta a penalidades que oscilan entre un mes y un mes y medio de alquiler. Si el locatario resuelve el contrato durante el primer año de la locación, la penalidad es de un mes y medio de alquiler y si la resolución se produce con posterioridad al primer año de locación, la penalidad es de un mes de alquiler.

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 gravan 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 shopping center 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 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 adquirientes 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 adquiriente –como el exigir el pago de las cuotas que se adeuden- a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquiriente 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.

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:

Memoria Ejercicio 2023

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.

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.

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 el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social. 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° 63/2023 de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía publicada en el Boletín Oficial con fecha 3 de febrero de 2023, equivale a la suma de ARS 16.255.000.000 (en vista de que el valor actualizado de cada unidad móvil se fijó en ARS 162,55), 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 3.251.000.000, 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 3.251.000.000 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 9.753.000.000, estas operaciones deben ser notificadas a la CNDC.

Como nuestro volumen de ventas anual consolidado excede los ARS 16.255.000.000, 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 2023, nuestra inversión en IRSA asciende al 56,93%.

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 2023. Las cifras de ingresos para el ejercicio 2023 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 2023, 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 335.826 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 636.842 millones para el ejercicio fiscal 2023 y de ARS 548.935 millones para el ejercicio fiscal 2022, lo cual implica un aumento del 16,0%. 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 2023:

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.629	141	100,0%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	37.167	157	99,5%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.457	122	92,5%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.839	107	96,1%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.396	90	92,7%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	47.811	163	98,6%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.673	74	100,0%	100%
Distrito Arcos	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.458	63	100,0%	90%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.427	84	100,0%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	34.859	131	93,8%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	124	99,1%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	98	97,7%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.531	67	96,8%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.700	88	96,7%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			335.826	1.509	97,4%	

(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.

Ingresos acumulados al 30 de junio ⁽¹⁾

(ARS millones)	2023	2022	2021	2020	2019
Alto Palermo	7.480	5.961	2.790	5.292	7.476
Abasto Shopping	6.948	4.926	2.003	4.540	6.970
Alto Avellaneda	4.653	3.357	1.632	3.186	5.004
Alcorta Shopping	4.300	3.658	1.705	2.822	3.678
Patio Bullrich	2.370	1.656	748	1.632	2.141
Buenos Aires Design ⁽²⁾	-	-	-	-	280
Dot Baires Shopping	4.072	3.115	1.576	3.467	5.898
Soleil Premium Outlet	2.154	1.839	877	1.315	1.951
Distrito Arcos	3.499	2.805	1.468	2.436	3.354
Alto Noa Shopping	1.413	1.244	852	981	1.313
Alto Rosario Shopping	5.061	4.417	2.598	2.759	3.624
Mendoza Plaza Shopping	2.125	1.824	1.362	1.569	2.173
Córdoba Shopping	1.627	1.324	832	940	1.309
La Ribera Shopping ⁽³⁾	430	300	112	313	463
Alto Comahue	1.240	908	298	2.003	2.223
Patio Olmos ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-
Total	47.372	37.334	18.853	33.255	47.857

(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) Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018.

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

(4) 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)	2023	2022	2021	2020	2019
Alto Palermo	83.516	68.833	25.805	45.328	61.514
Abasto Shopping	91.100	70.320	22.463	46.095	65.239
Alto Avellaneda	62.367	49.316	18.693	40.727	58.511
Alcorta Shopping	49.166	47.048	19.605	27.025	34.702
Patio Bullrich	27.230	24.917	12.624	18.383	22.795
Buenos Aires Design ⁽²⁾	-	-	-	-	2.984
Dot Baires Shopping	51.217	43.655	17.201	36.207	49.997
Soleil Premium Outlet	33.907	31.194	15.101	18.812	26.846
Distrito Arcos	47.573	40.480	21.963	21.243	24.697
Alto Noa Shopping	26.067	24.865	18.411	18.350	22.151
Alto Rosario Shopping	72.117	65.082	39.212	38.367	49.308
Mendoza Plaza Shopping	39.021	36.918	31.824	29.942	39.305
Córdoba Shopping	22.676	20.743	13.060	11.818	16.084
La Ribera Shopping ⁽³⁾	11.438	9.891	4.835	7.830	11.508
Alto Comahue	19.447	15.673	7.149	11.214	15.802
Patio Olmos ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-
Total de ventas	636.842	548.935	267.946	371.341	501.443

(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) Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018.

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

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

Memoria Ejercicio 2023

Segmento Oficinas

Nos ocupamos de la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas en la Argentina. Al 30 de junio de 2023, detentábamos participación en 6 edificios de oficinas con 74.392 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 2023:

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				3,7
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	195,1
Dot Building	Nov-06	11.242	51,6%	80%	546,7
Zetta Building	May-19	32.173	94,6%	80%	2.644,4
261 Della Paolera ⁽⁶⁾	Dic-20	8.516	100,0%	100%	1.003,5
Total Oficinas AAA & A		54.910	86,9%		4.393,4
Oficinas B					
Philips Building	Jun-17	8.017	41,9%	100%	190,1
Suipacha 652/64 ⁽⁷⁾	Dic-14	11.465	-	100%	0,3
Total Oficinas B		19.482	17,2%		190,4
Total Oficinas		74.392	68,7%		4.583,8

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2023. Excluye áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2023.

(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) Al 30 de junio de 2023 éramos dueños del 23,7% del edificio que tiene 35.872 metros cuadrados de área bruta locativa.

(7) Inmueble vendido con posterioridad al cierre del ejercicio (ver "Hechos Relevantes del Ejercicio y Posteriores").

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

Oficinas	Porcentaje de ocupación ⁽¹⁾				
	2023	2022	2021	2020	2019
Edificio República ⁽²⁾	-	-	66,9%	86,9%	95,2%
Torre BankBoston ⁽²⁾	-	-	-	96,4%	93,5%
Intercontinental Plaza	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Bouchard 710 ⁽²⁾	-	-	-	92,5%	100,0%
DOT Building	51,6%	92,6%	84,9%	84,9%	100,0%
Zetta Building ⁽³⁾	94,6%	92,2%	84,7%	97,5%	97,5%
261 Della Paolera	100,0%	67,1%	80,2%	-	-
Philips Building	41,9%	81,4%	93,1%	82,7%	45,7%
Suipacha 652/64 ⁽⁴⁾	-	-	17,3%	31,2%	44,6%
Total Oficinas	68,7%	73,3%	74,7%	86,1%	88,3%

(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".

(4) Inmueble vendido con posterioridad al cierre del ejercicio (ver "Hechos Relevantes del Ejercicio y Posteriores").

Memoria Ejercicio 2023

Segmento Hoteles

La actividad hotelera fue récord este año, motivada por el auge del turismo, tanto doméstico como internacional. El exclusivo resort Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, alcanzó óptimos niveles de ocupación y es una gran atracción para el segmento de ingresos altos. Por su parte, nuestros hoteles Liberador e Intercontinental en Buenos Aires se recuperaron fuertemente este año con tarifas y ocupación crecientes.

Durante el ejercicio 2023 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)				
						2023	2022	2021	2020	2019
Intercontinental ⁽³⁾	01/11/1997	76,34%	313	66,4%	27.772	4.118	1.724	463	3.826	5.570
Libertador ⁽⁴⁾	01/03/1998	100%	200	57,2%	19.893	1.634	637	152	1.339	3.139
Llao Llao ⁽⁵⁾	01/06/1997	50%	205	76,7%	70.608	9.212	6.910	2.641	5.568	6.971
Total	-	-	718	66,8%	39.936	14.964	9.271	3.256	10.733	15.680

(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.

Memoria Ejercicio 2023

A continuación, se detalla información sobre reservas de tierra de IRSA al 30 de junio de 2023:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construible (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor libros (mm de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
Lindero Cordoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015	-	-	-	2.160	502
Fideicomiso Libertador 7400 (Quantum Bellini)	100%	9/2/2021	-	-	-	186	145
Fideicomiso Ancón (Luis M. Campos)	100%	9/2/2021	-	-	-	1.014	671
Fideicomiso Av Figueroa Alcorta 6464	100%	9/2/2021	-	-	-	1.786	1.751
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 1	100%	24/9/1997	-	-	-	2.018	1.311
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 2	100%	24/9/1997	-	-	-	8.338	770
Zetol y Vista al Muelle – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	792	23
Terreno Caballito Ferro Parcela 1 - CABA	100%	20/1/1999	-	-	-	2.908	2.044
Total Intangibles (Residencial)						19.202	7.217
RESERVAS DE TIERRA							
Terreno Luján -Acceso Oeste - Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	31/5/2008	1.152.106	464.000	-	-	4.210
Predio San Martin (Ex Nobleza Piccardo) - BA ⁽⁵⁾	50%	31/5/2011	159.996	480.000	-	-	20.949
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	6.660
Puerto Retiro – CABA ⁽⁴⁾	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Terreno Ezpeleta (Quilmes)	100%	19/4/2022	465.642	521.399	-	-	7.932
Costa Urbana - CABA (Ex Solares de SM)	100%	10/7/1997	716.180	866.806	-	693.445	172.562
La Plata - Gran Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	22/3/2018	78.614	116.553	-	-	4.715
Polo Dot expansión usos mixtos – CABA ⁽⁷⁾	80%	28/11/2006	-	15.940	-	-	5.905
Terreno Caballito Ferro Parcelas 2, 3 y 4 CABA	100%	20/1/1999	20.462	86.387	-	75.277	15.033
Subtotal Usos Mixtos			12.543.551	6.748.465	-	768.722	237.966
Caballito Manzana 35 - CABA ⁽³⁾	100%	22/10/1998	9.767	57.192	-	31.257	2.324
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	51.228	1.485
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	60.360	1.736
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾⁽⁶⁾	100%	6/7/1999	13.000	57.000	-	-	2.261
Subtotal Residencial			22.767	114.192	-	142.845	7.806
Edificio Beruti y Coronel Diaz - CABA	100%	18/6/2022	2.387	8.900	5.067	-	6.273
Subtotal Retail			2.387	8.900	5.067	-	6.273
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	10.694
Edificio Paseo Colón 245 - CABA	100%	29/5/2023	1.579	13.690	9.500	-	2.167
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.597	-	3.842
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	5.365	5.000	4.823	-	739
Subtotal Oficinas			25.879	18.690	72.320	-	17.442
Total Futuros Desarrollos			12.594.584	6.890.247	77.387	911.567	269.487
Otras Reservas⁽¹⁾			3.289.199	-	7.297	262	10.082
Total Reservas de Tierra			15.883.783	6.890.247	84.684	911.829	279.569

(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) Superficie construible estimada de acuerdo con el primer borrador que a la fecha está en unos 45.000 m2 de acuerdo con las últimas novedades del Municipio.

(7) Aplicable a la ampliación del Edificio Zetta.

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2023:

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%	20.000	CABA
Alto Palermo	100%	14.199	CABA
Córdoba Shopping	100%	7.000	Córdoba
Alto Rosario	100%	15.000	Rosario
Edificio Philips	100%	19.706	CABA
Total en Oficinas + Residencial		75.905	
Total Expansiones		129.426	

Segmento Otros:

Nuestra Inversión en Banco Hipotecario

Al 30 de junio de 2023, éramos propietarios del 29,91% 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 y de préstamos 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 mes de abril de 2023, Banco Hipotecario ocupaba el decimosexto lugar entre los bancos privados del sistema financiero argentino en términos de activos totales y decimoctavo lugar en términos de préstamos. Al 30 de junio de 2023, el patrimonio neto de Banco Hipotecario era de ARS 185.202,4 millones, sus activos consolidados eran de ARS 9672.610,1 millones, y su resultado neto para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 fue de ARS 8.670 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 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 y ARS 76.970,5 millones al 30 de junio de 2023.

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 de 3,2% al 30 de junio de 2023.

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

Julio 2022: Canje ON Clase XXIII - Normativa BCRA "A" 7466

El 6 de julio de 2022, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase XXIII con un valor nominal de USD 113,159 millones.

El valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje fue de aproximadamente USD 98,423 millones, lo que representa un 86,98% de aceptación.

-Opción A: El 43,4% de las obligaciones negociables fueron licitadas bajo la Opción A. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 691,3 en efectivo y la diferencia en Obligaciones Negociables Clase XXXVIII.

-Opción B: El 56,6% de las obligaciones negociables fueron licitadas bajo la Opción B. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 1.030 de Obligaciones Negociables Clase XXXVIII.

- ON Clase XXXVIII:
 - Valor Nominal Emitido: USD 70.567.356.
 - Precio de Emisión: 100% del valor nominal (a la par).
 - Fecha de Vencimiento: Bullet el 3 de marzo de 2026.
 - Tasa de Interés Fija Nominal Anual: 8,0%.
 - Fechas de Pago de Intereses: Los intereses se pagarán semestralmente por período vencido a partir del 3 de enero de 2023.

Julio y septiembre 2022: Programa de Recompra de Acciones

En el mes de julio de 2022, 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 1.000 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 200 por acción y hasta un máximo de USD 6,00 por ADS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 120 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía.

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado y reducir las fluctuaciones en el valor de cotización que no refleja el valor ni la realidad económica que tienen los activos en la actualidad, resultando ello en desmedro de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

El 22 de septiembre de 2022, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 5.676.603 CRESUD Ordinarias que representan aproximadamente un 99,00% del programa aprobado y 0,96% del capital social.

Julio 2022: Emisión de Obligaciones Negociables por FyO

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

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

Agosto 2022: Emisión de ON Local - Clase XXXIX.

El 23 de agosto de 2022, Cresud emitió las Obligaciones Negociables Clase XXXIX por un monto total de ARS 5.122,5 millones. El precio de emisión fue del 100%, devengarán una tasa de interés variable Badlar Privada más un margen del 1,0%, pagadera trimestralmente, y tendrán vencimiento el 23 de febrero de 2024.

Septiembre 2022, noviembre 2022, febrero 2023 y mayo 2023: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de los meses de septiembre de 2022, noviembre 2022, febrero 2023 y mayo 2023, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose alta un total de 1.301.148 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 712.849,39.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 592.088.735 a 593.389.883, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 89.554.069 a 88.293.771.

Octubre 2022: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 28 de octubre de 2022, 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 3.100 millones a la fecha de la Asamblea.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2022.
- Reforma de los artículos décimo sexto, vigésimo segundo y vigésimo tercero del estatuto social.
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 0,96% del Capital Social.

Con fecha 10 de noviembre de 2022, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 3.100.000.000 equivalente al 528,6642% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) ARS 5,286642 y un monto por ADR de ARS 52,86642 (Pesos argentinos por ADR).

Noviembre 2022 y mayo 2023: Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants

Como consecuencia del pago de dividendos en efectivo realizado el 10 de noviembre de 2022, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al dividendo: 1. Ratio posterior al dividendo: 1,0322.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al dividendo: USD 0,566. Precio posterior al dividendo: USD 0,548

Asimismo, y como consecuencia del pago de dividendos en efectivo realizado el 8 de mayo de 2023, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Memoria Ejercicio 2023

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al dividendo: 1,0322. Ratio posterior al dividendo: 1,1232.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al dividendo: USD 0,548. Precio posterior al dividendo: USD 0,5036.

Noviembre 2022, enero y mayo 2023: Programa de Recompra de Acciones

En el mes de noviembre de 2022, 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 4.000 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 205 por acción y hasta un máximo de USD 6,50 por ADS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía.

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado y reducir las fluctuaciones en el valor de cotización que no refleja el valor ni la realidad económica que tienen los activos en la actualidad, resultando ello en desmedro de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

En el mes de noviembre de 2022, el Directorio aprobó los 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.

El 13 de enero de 2023, el Directorio decidió modificar el precio máximo contemplado en el Programa de Recompra de Acciones, estableciéndose un máximo de USD 8,50 por ADS y ARS 305 por acción y el 10 de mayo de 2023, modificó nuevamente el precio máximo de adquisición de acciones ordinarias en pesos por hasta un valor máximo de ARS 425 por acción y extender el plazo por hasta 180 días adicionales, manteniéndose los restantes términos y condiciones.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, la Sociedad ha recomprado el equivalente a 12.670.512 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 78,51% del programa aprobado, que luego fueron distribuidas entre los accionistas por decisión de la Asamblea General del 27 de abril de 2023.

Diciembre 2022: Emisión de ON Local - Clase XL

El 21 de diciembre de 2022, Cresud emitió las Obligaciones Negociables Clase XL dólar linked, por un monto total de USD 38,2 millones. El precio de emisión fue del 100%, la tasa de interés es 0% y la amortización del capital será en tres cuotas: 33% en el mes 36, 33% en el mes 42% y 34% al vencimiento, el 21 de diciembre de 2026.

Abril 2023: Emisión de ON Locales - Clase XLI y XLII

El 4 de abril de 2023, se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XLI y XLII, por un monto total de USD 50,0 millones a través de los siguientes instrumentos:

- Clase XLI (pesos): Denominadas y pagaderas en pesos por ARS 4.147,3 millones (equivalentes a USD 20,0 millones) a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 3% con intereses pagaderos trimestralmente. La amortización del capital será 100% al vencimiento, el 4 de octubre de 2024. El precio de emisión fue de 100,0% del valor nominal

Memoria Ejercicio 2023

- Clase XLII (dólar linked): Denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por un monto de USD 30,0 millones a una tasa del 0,0%. La amortización del capital será en tres cuotas: 33% el 4 de octubre de 2025, 33% el 4 de enero de 2026 y 34% al vencimiento, el 4 de mayo de 2026. El precio de emisión fue de 100,0% el valor nominal.

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

Abril 2023: Mejora en la Calificación de Riesgo

El 3 de abril de 2023, FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (afiliada de Fitch Ratings), subió la calificación de AA(arg) a AA+(arg) de las obligaciones negociables de la Compañía.

Abril 2023: Emisión de Obligaciones Negociables por FyO

Con fecha 25 de abril de 2023, FyO emitió la tercera serie de obligaciones negociables por un monto de USD 20 millones. Los títulos de deuda están denominados en dólares y pagaderos en pesos al tipo de cambio aplicable, con una tasa fija de 0,0% y vencimiento a los 36 meses de la fecha de emisión. El precio de emisión fue del 100% del valor nominal.

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

Abril 2023: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 27 de abril 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:

- Prórroga del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por hasta USD 500 millones por un plazo de 5 años.
- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 9.500 millones.
- Distribución de 12.670.512 acciones propias a los accionistas en proporción a sus tenencias.

Con fecha 8 de mayo de 2023, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 9.500.000.000 equivalente al 1.652,4532% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) ARS 16,5245 y un monto por ADS de ARS 165,2453 (Pesos argentinos por ADS). Asimismo, en la misma fecha, la Compañía distribuyó entre sus accionistas 12.670.512 acciones propias, equivalentes al 2,2039% del Capital Social, 0,0220 acciones por acción ordinaria y 0,2204 acciones por ADS.

Junio 2023: Adquisición de campo en Argentina

El 29 de junio de 2023, la compañía adquirió un campo de 1.250 hectáreas con 1.200 hectáreas productivas agrícolas y se encuentra ubicado en el departamento de Conhelo, provincia de La Pampa, cerca del campo "El Tigre".

El monto total de la transacción fue de USD 4,5 millones (USD 3.600 por hectárea), de los cuales USD 1,8 millones ya han sido pagados, y del saldo pendiente serán abonados USD 1,35 millones en abril 2024 y dos cuotas de USD 675.000 cada una en diciembre de 2024 y 2025.

Negocio de propiedades urbanas e inversiones - IRSA

Julio 2022: Canje ON Clase II - Normativa BCRA "A" 7466

El 6 de julio de 2022, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase II con un valor nominal de USD 360 millones, originalmente emitidas por IRSA CP. El valor nominal de Obligaciones Negociables existentes presentadas y aceptadas al Canje fue de aproximadamente USD 238,985 millones, lo que representa un 66,38% de aceptación.

-Opción A: El 60,83% de las obligaciones negociables fueron licitadas bajo la Opción A. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 493,18 en efectivo y USD 514,42 en Obligaciones Negociables Clase XIV.

-Opción B: El 39,17% de las obligaciones negociables fueron licitadas bajo la Opción B. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 1.030 de Obligaciones Negociables Clase XIV.

A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XIV:
 - Valor nominal emitido: USD 171,2 millones.
 - Fecha de emisión y liquidación: 8 de julio de 2022.
 - Precio de emisión: 100% del valor nominal (a la par).
 - Fecha de vencimiento: Amortizaciones anuales de 17,5% en 2024 - 2027 y 30% el 22 de junio de 2028.
 - Tasa de interés Fija Nominal Anual: 8,75%.
 - Fechas de pago de intereses: Los intereses se pagarán semestralmente por período vencido a partir del 22 de diciembre de 2022.
 - Ley New York

En la fecha de liquidación del canje, se realizó la cancelación parcial de las ON Clase II, quedando un monto en circulación de USD 121 millones.

Julio y septiembre 2022: Programa de Recompra de Acciones – Extensión y finalización

El día 12 de julio de 2022, el Directorio de la Sociedad resolvió extender por el plazo de 120 (ciento veinte) días el programa de recompra de acciones propias que fuera aprobado por resolución del órgano de administración en fecha 11 de marzo de 2022, manteniéndose vigentes los restantes términos y condiciones establecidos para la adquisición de acciones propias que fueran comunicados oportunamente al público inversor.

El 22 de septiembre, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 9.419.623 IRSA Ordinarias que representan aproximadamente un 99,51% del programa aprobado y 1,16% del capital social.

Agosto 2022, marzo y agosto 2023: Venta de pisos en Della Paolera 261

El 17 de agosto de 2022, la Compañía vendió y transfirió un piso de la torre “261 Della Paolera” por una superficie total de 1.184 m² y 8 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de transacción fue de USD 12,6 millones (USD 10.600/m²), que fueron abonados en su totalidad.

El 1 de marzo de 2023, la Compañía vendió y transfirió dos pisos de dicha torre por una superficie total de 2.394 m² y 18 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de transacción fue de USD 22,5 millones (USD 9.380/m²), que fueron abonados en su totalidad.

Asimismo, el 28 de marzo de 2023, IRSA vendió y transfirió cinco pisos adicionales, por una superficie total de 5.922 m² y 49 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de USD 58,7 millones (USD 9.918/m²), que fueron abonados en su totalidad.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 9 de agosto de 2023, IRSA vendió y transfirió un piso adicional, por una superficie total de 1.184 m² y 10 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de USD 12,1 millones (USD 10.248/m²), que fueron abonados en su totalidad.

Luego de estas operaciones, IRSA conserva la propiedad de 6 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 7.332 m² además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

Septiembre y noviembre 2022, febrero y mayo 2023: Ejercicio de Warrants

En los meses de septiembre y noviembre 2022, febrero y mayo 2023, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 257.905 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado de los mencionados ejercicios han ingresado a la Sociedad USD 102.248,8.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementó de 810.879.553 a 811.137.457, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 79.955.122 a 79.709.301.

Octubre 2022: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 28 de octubre de 2022, 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 4.340 millones a la fecha de la Asamblea.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2022.
- Reforma de los artículos décimo sexto, vigésimo segundo y vigésimo tercero del estatuto social.
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1,16% del Capital Social.

Con fecha 8 de noviembre de 2022, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 4.340.000.000 equivalente al 541,4380% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) ARS 5,41438 y un monto por ADR de ARS 54,1438 (Pesos argentinos por ADR).

Noviembre 2022 y mayo 2023: Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants

Como consecuencia del pago de dividendos en efectivo realizado el 8 de noviembre de 2022, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al dividendo: 1. Ratio posterior al dividendo: 1,0442.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al dividendo: USD 0,432. Precio posterior al dividendo: USD 0,414

Asimismo, y como consecuencia del pago de dividendos en efectivo realizado el 5 de mayo de 2023, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al dividendo: 1,0442. Ratio posterior al dividendo: 1,1719.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al dividendo: USD 0,414. Precio posterior al dividendo: USD 0,3689.

Enero 2023: Emisión de Obligaciones Negociables

El 31 de enero de 2023, IRSA emitió Obligaciones Negociables por la suma total de USD 90,0 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XV: por USD 61,75 millones, a una tasa fija del 8,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 25 de marzo de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- ON Clase XVI: por USD 28,25 millones, a una tasa fija del 7,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 25 de julio de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal. USD 5,07 millones fueron suscriptos en efectivo y USD 23,18 millones en especie con Obligaciones Negociables Clase IX (VN USD 22,5 millones).

Los fondos fueron destinados a cancelar deuda de corto plazo.

Febrero 2023: Cancelación anticipada Obligaciones Negociables Clase II

El día 3 de febrero de 2023, la Sociedad resolvió rescatar anticipadamente la totalidad del remanente de Obligaciones Negociables Clase II, originalmente emitidas por IRSA Propiedades Comerciales S.A., por USD 121 millones con vencimiento el día 23 de marzo de 2023.

El rescate se llevó a cabo el día 8 de febrero de 2023, de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el Suplemento de Prospecto de las Obligaciones Negociables Clase II, y el precio de rescate fue del 100% del valor nominal de cada Obligación Negociable Clase II vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos.

Febrero 2023: Cancelación parcial y rescate de Obligaciones Negociables Clase IX

El 6 de febrero de 2023, y en relación con la emisión de Obligaciones Negociables Clase XVI, que fueron parcialmente integradas con Obligaciones Negociables Clase IX, la Sociedad anunció la cancelación parcial de las Obligaciones Negociables Clase IX por un valor de USD 22,5 millones, que fueron originalmente emitidas por USD 80,7 millones, con vencimiento en el día 1 de marzo de 2023.

El rescate del remanente de USD 58,2 millones se llevó a cabo el día 17 de febrero de 2023, de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el Suplemento de Prospecto de las Obligaciones Negociables Clase IX, y el precio de rescate fue del 100% del valor nominal de cada Obligación Negociable Clase IX vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos.

Marzo 2023: Adjudicación Inmueble

La Compañía compró por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("GCABA") un inmueble ubicado en Paseo Colón 245, a metros de la Casa Rosada, sede del Gobierno Nacional. También se adquirieron 12 cocheras ubicadas en Paseo Colón 275.

La propiedad, con potencial de usos mixtos, cuenta con 13 pisos de oficinas en una superficie cubierta de aproximadamente 13.700 m² y un subsuelo con cocheras. El precio de compra fue de ARS 1.434.793.198, el cual fue abonado en su totalidad.

El 29 de mayo de 2023, se firmó de la escritura traslativa de dominio y en forma simultánea un contrato de comodato con el GCABA manteniendo este último la tenencia del inmueble a título gratuito por un plazo de 18 meses (con la opción de requerir continuar en el uso del inmueble por 6 meses adicionales con contrato de locación), de acuerdo con las condiciones pactadas en la subasta.

Abril 2023: Mejora en la Calificación de Riesgo

El 3 de abril de 2023, FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (afiliada de Fitch Ratings), subió la calificación de AA(arg) a AA+(arg) de las obligaciones negociables de la Compañía.

Abril 2023: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 27 de abril 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:

- Aumento del Capital Social a la suma de ARS 7.363.527.208 mediante la capitalización parcial de la cuenta prima de emisión y la consecuente emisión de acciones por 6.552.405.000 a distribuir entre los accionistas en proporción a sus tenencias.
- Cambio del valor nominal de las acciones de ARS 1 a ARS 10.
- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 21.900 millones.

Con fecha 5 de mayo de 2023, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 21.900 millones equivalente al 2.731,3451% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) ARS 27,3135 y un monto por ADR de ARS 273,1345 (Pesos argentinos por ADR).

Junio 2023: Emisión de Obligaciones Negociables

El 7 de junio de 2023, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 25,0 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XVII: tasa fija del 5,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será al vencimiento, el 7 de diciembre de 2025 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos serán destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo.

Junio 2023: Programa de Recompra de Acciones

Con fecha 15 de junio de 2023, el Directorio de IRSA aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV:

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 5.000 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 425 por acción y hasta un máximo de USD 8,00 por GDS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía.

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado y reducir las fluctuaciones en el valor de cotización que no refleja el valor ni la realidad económica que tienen los activos en la actualidad, resultando ello en desmedro de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, la Sociedad adquirió en diversas transacciones 4.608.962 acciones ordinarias (V.N. ARS 1 por acción) por un total de ARS 1.895,9 millones, correspondientes al 37,92% del programa aprobado y representativas de un 0,57% del capital social de la Compañía, cumpliendo con los términos y condiciones del plan.

Julio 2023: Venta del Edificio “Suipacha 652/664”

Con posterioridad al cierre del ejercicio, 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, cuyo resultado será reconocido en los Estados Contables de la Sociedad del 1er trimestre del Período fiscal 2024, forma parte de la estrategia de la compañía de consolidar un portfolio de oficinas premium en la Ciudad de Buenos Aires.

Agosto 2023: Venta del Quality Invest S.A.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, 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. El resultado contable de la operación se reconocerá en el primer trimestre del ejercicio fiscal 2024.

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 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	101.777	138.851	(37.074)	72.303	55.174	17.129	174.080	194.025	(19.945)	(453)	(502)	49	17.435	14.359	3.076	(657)	(1.248)	591	190.405	206.634	(16.229)
Costos	(84.462)	(124.285)	39.823	(13.287)	(11.534)	(1.753)	(97.749)	(135.819)	38.070	198	196	2	(17.751)	(14.820)	(2.931)	-	-	-	(115.302)	(150.443)	35.141
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	(1.515)	39.243	(40.758)	-	-	-	(1.515)	39.243	(40.758)	-	-	-	-	-	-	221	415	(194)	(1.294)	39.658	(40.952)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(2.538)	(4.307)	1.769	-	-	-	(2.538)	(4.307)	1.769	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.538)	(4.307)	1.769
Resultado bruto	13.262	49.502	(36.240)	59.016	43.640	15.376	72.278	93.142	(20.864)	(255)	(306)	51	(316)	(461)	145	(436)	(833)	397	71.271	91.542	(20.271)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(2.370)	5.304	(7.674)	(51.342)	27.596	(78.938)	(53.712)	32.900	(86.612)	2.035	2.850	(815)	-	-	-	-	-	-	(51.677)	35.750	(87.427)
Resultado por venta de campos	15.026	11.868	3.158	-	-	-	15.026	11.868	3.158	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.026	11.868	3.158
Gastos generales y de administración	(8.493)	(8.166)	(327)	(23.978)	(11.570)	(12.408)	(32.471)	(19.736)	(12.735)	67	58	9	-	-	-	174	174	-	(32.230)	(19.504)	(12.726)
Gastos de comercialización	(9.346)	(11.814)	2.468	(4.538)	(4.834)	296	(13.884)	(16.648)	2.764	27	11	16	-	-	-	301	811	(510)	(13.556)	(15.826)	2.270
Otros resultados operativos, netos	(1.746)	(1.807)	61	(7.284)	61	(7.345)	(9.030)	(1.746)	(7.284)	(25)	-	(25)	166	121	45	(25)	(24)	(1)	(8.914)	(1.649)	(7.265)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.760)	(8.988)	4.228	-	-	-	(4.760)	(8.988)	4.228
Resultado operativo	6.333	44.887	(38.554)	(28.126)	54.893	(83.019)	(21.793)	99.780	(121.573)	1.849	2.613	(764)	(4.910)	(9.328)	4.418	14	128	(114)	(24.840)	93.193	(118.033)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(1.038)	348	(1.386)	3.889	1.007	2.882	2.851	1.355	1.496	(1.271)	(1.775)	504	-	-	-	-	-	-	1.580	(420)	2.000
Resultado del segmento	5.295	45.235	(39.940)	(24.237)	55.900	(80.137)	(18.942)	101.135	(120.077)	578	838	(260)	(4.910)	(9.328)	4.418	14	128	(114)	(23.260)	92.773	(116.033)

Memoria Ejercicio 2023

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	74.926	110.097	(35.171)	-	-	-	-	-	-	26.851	28.754	(1.903)	101.777	138.851	(37.074)
Costos	(67.274)	(103.204)	35.930	(74)	(103)	29	-	-	-	(17.114)	(20.978)	3.864	(84.462)	(124.285)	39.823
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	(1.515)	39.243	(40.758)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.515)	39.243	(40.758)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(2.538)	(4.307)	1.769	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.538)	(4.307)	1.769
Resultado bruto	3.599	41.829	(38.230)	(74)	(103)	29	-	-	-	9.737	7.776	1.961	13.262	49.502	(36.240)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	(2.370)	5.304	(7.674)	-	-	-	-	-	-	(2.370)	5.304	(7.674)
Resultado por venta de campo	-	-	-	15.026	11.868	3.158	-	-	-	-	-	-	15.026	11.868	3.158
Gastos generales y de administración	(4.705)	(4.881)	176	(14)	(17)	3	(1.397)	(1.593)	196	(2.377)	(1.675)	(702)	(8.493)	(8.166)	(327)
Gastos de comercialización	(6.863)	(9.396)	2.533	(13)	(407)	394	-	-	-	(2.470)	(2.011)	(459)	(9.346)	(11.814)	2.468
Otros resultados operativos, netos	168	(4.521)	4.689	(2.526)	2.309	(4.835)	-	-	-	612	405	207	(1.746)	(1.807)	61
Resultado operativo	(7.801)	23.031	(30.832)	10.029	18.954	(8.925)	(1.397)	(1.593)	196	5.502	4.495	1.007	6.333	44.887	(38.554)
Resultado por participación en asociadas	(169)	232	(401)	-	-	-	-	-	-	(869)	116	(985)	(1.038)	348	(1.386)
Resultado del segmento	(7.970)	23.263	(31.233)	10.029	18.954	(8.925)	(1.397)	(1.593)	196	4.633	4.611	22	5.295	45.235	(39.940)

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	47.438	37.369	10.069	4.584	6.556	(1.972)	4.382	1.608	2.774	14.964	9.270	5.694	935	371	564	72.303	55.174	17.129
Costos	(3.213)	(3.223)	10	(379)	(632)	253	(1.333)	(1.253)	(80)	(7.616)	(5.331)	(2.285)	(746)	(1.095)	349	(13.287)	(11.534)	(1.753)
Resultado bruto	44.225	34.146	10.079	4.205	5.924	(1.719)	3.049	355	2.694	7.348	3.939	3.409	189	(724)	913	59.016	43.640	15.376
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(11.169)	1.192	(12.361)	(4.955)	(11.348)	6.393	(35.105)	37.623	(72.728)	-	-	-	(113)	129	(242)	(51.342)	27.596	(78.938)
Gastos generales y de administración	(6.682)	(6.170)	(512)	(835)	(821)	(14)	(2.560)	(2.281)	(279)	(3.275)	(1.574)	(1.701)	(10.626)	(724)	(9.902)	(23.978)	(11.570)	(12.408)
Gastos de comercialización	(2.168)	(1.826)	(342)	(103)	(168)	65	(1.123)	(1.988)	865	(1.028)	(733)	(295)	(116)	(119)	3	(4.538)	(4.834)	296
Otros resultados operativos, netos	(585)	(306)	(279)	(69)	(50)	(19)	(884)	(103)	(781)	(143)	(127)	(16)	(5.603)	647	(6.250)	(7.284)	61	(7.345)
Resultado operativo	23.621	27.036	(3.415)	(1.757)	(6.463)	4.706	(36.623)	33.606	(70.229)	2.902	1.505	1.397	(16.269)	(791)	(15.478)	(28.126)	54.893	(83.019)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.889	1.007	2.882	3.889	1.007	2.882
Resultado del ejercicio	23.621	27.036	(3.415)	(1.757)	(6.463)	4.706	(36.623)	33.606	(70.229)	2.902	1.505	1.397	(12.380)	216	(12.596)	(24.237)	55.900	(80.137)

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 110.097 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 74.926 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, causado principalmente por:

- La disminución de ARS 21.618 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 10.360 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 2.671 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 522 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 28.754 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 26.851 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 un 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 37.369 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 47.438 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Este aumento se debe a que, durante el ejercicio finalizado el 30 de 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 presente ejercicio el incremento en los ingresos se produjo principalmente por: (i) un aumento de ARS 5.894 millones en los ingresos por alquileres fijos; (ii) un incremento de ARS 1.494 millones en los ingresos por alquileres contingentes; (iii) un aumento de ARS 979 millones en derechos de admisión; (iv) un incremento de ARS 852 millones en los ingresos por estacionamientos; y (v) un aumento de ARS 606 millones en aplazamiento de contratos escalonados.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 30,1% pasando de ARS 6.556 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 4.584 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 6.411 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 4.563 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 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 1.608 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 4.382 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.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles aumentaron en 61,4% de ARS 9.270 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 14.964 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por una mayor ocupación con el consiguiente incremento de ingresos. Los hoteles Llao Llao y Libertador ya alcanzaron los porcentajes de ocupación prepandemia.

Otros. Los ingresos del segmento Otros aumentaron en 152,0% pasando de ARS 371 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 935 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 103.204 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 67.274 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, causado principalmente por:

- La disminución de ARS 26.363 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 7.938 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 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 2.096 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 467 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 periodo finalizado el 30 de junio de 2022 al 89,8% durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2023.

Venta y transformación de tierras. Los costos del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en 28,2% pasando de ARS 103 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 74 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron en 18,4% pasando de ARS 20.978 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 17.114 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 periodo finalizado el 30 de junio de 2022 al 63,7% durante el periodo 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 3.223 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 3.213 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 480 millones; parcialmente compensado por: (ii) un aumento de ARS 275 millones en cargos por mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; y (iii) un aumento de ARS 170 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 632 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 379 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 117 millones; (ii) un menor cargo por amortizaciones por ARS 81 millones; y (iii) una disminución de ARS 61 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 1.253 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 1.333 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 178 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 46 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; y (iii) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 41 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 5.331 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 7.616 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 1.555 millones en los costos de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de ARS 523 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; y (iii) un aumento de ARS 184 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 1.095 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 746 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 283 millones; (ii) menores costos en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 115 millones; (iii) una disminución de ARS 23 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; compensado en parte por (iv) un aumento en el cargo por amortizaciones de ARS 80 millones.

Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al 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 40.758 millones (103,9%), pasando de una ganancia de ARS 39.243 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 1.515 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 21.930 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 13.926 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 4.902 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 los productos agrícolas tras la cosecha total, de acuerdo con el estado de resultados incrementó en ARS 1.769 millones (41,1%), pasando de una pérdida de ARS 4.307 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 2.538 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 41.829 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia de ARS 3.599 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 incrementó en 28,2% de una pérdida de ARS 103 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 74 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 7.776 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia de ARS 9.737 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 34.146 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 44.225 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 5.924 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 4.205 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 758,9%, pasando de una ganancia de ARS 355 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 3.049 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 86,5%, pasando de una ganancia de ARS 3.939 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 7.348 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 724 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 189 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 195,1% 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.

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 7.674 millones (144,7%), pasando de una ganancia neta de ARS 5.304 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida neta de ARS 2.370 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 79.753 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 30.446 millones

Memoria Ejercicio 2023

durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 49.307 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 27.596 millones (de la cual una ganancia de ARS 1.192 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 11.348 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 37.623 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 129 millones del segmento Otros) a una pérdida de ARS 51.342 millones (de la cual una pérdida de ARS 11.169 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 4.955 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 35.105 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 113 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 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. Adicionalmente, los contratos de alquiler se encuentran denominados en dólares por plazos promedio de 3 años, por lo que el presente negocio genera un flujo de fondos estable en dólares. 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.

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 3.158 millones (26,6%), pasando de ARS 11.868 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 15.026 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.
- 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 R\$ 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 4.881 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 4.705 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, causado principalmente por: el incremento de ARS 251 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; el incremento de ARS 7 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; la disminución de ARS 1 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; y la disminución de ARS 433 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 periodo finalizado el 30 de junio de 2022 al 6,3% durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y transformación de tierras. Los gastos generales y de administración del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en 17,6% de ARS 17 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 14 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Corporativo. Los gastos generales y de administración del segmento Corporativo disminuyeron en 12,3% de ARS 1.593 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 1.397 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Otros. Los gastos generales y de administración del segmento Otros incrementaron en 41,9% de ARS 1.675 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 2.377 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 periodo finalizado el 30 de junio de 2022 al 8,9% durante el periodo 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 6.170 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 6.682 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de honorarios a directores por ARS 7.210 millones; (ii) un aumento de honorarios a directores por ARS 250 millones; (iii) un aumento de gastos bancarios por ARS 27 millones; compensado parcialmente por (iv) una disminución de ARS 67 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (v) menores cargos por viáticos, movilidad y librería por ARS 33 millones; y (vi) una disminución en el cargo por amortizaciones por ARS 28 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.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas aumentaron un 1,7%, pasando de ARS 821 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 835 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento en honorarios a directores de ARS 806 millones; (ii) un aumento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 53 millones; parcialmente compensado por: (iii) un menor cargo en amortizaciones por ARS 72 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 35,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron un 12,2%, pasando de ARS 2.281 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 2.560 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 141,9% 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 1.574 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 3.275 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como resultado de: (i) mayores cargos por ARS 848 millones en concepto de honorarios a directores; (ii) mayores cargos por ARS 384 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (iii) un incremento de ARS 237 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iv) un aumento de ARS 150 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (v) un mayor cargo por ARS 61 millones en cargos por mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines. Los gastos 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 1.367,7%, pasando de ARS 724 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 10.626 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por: (i) mayores cargos por ARS 9.442 millones en concepto de honorarios a directores; (ii) un aumento de ARS 522 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros

gastos del personal; (iii) un mayor cargo por ARS 68 millones en cargos por mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines, compensado en parte por (iv) una disminución de ARS 113 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 9.396 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 6.863 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, causado principalmente por: la disminución de ARS 2.313 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; el incremento de ARS 52 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; la disminución de ARS 57 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; y la disminución de ARS 215 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 periodo finalizado el 30 de junio de 2022 al 9,2% durante el periodo 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 407 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 13 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 2.011 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a ARS 2.470 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, causado principalmente por el incremento de ARS 459 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 periodo finalizado el 30 de junio de 2022 al 9,2% durante el periodo 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 1.826 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 2.168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de (i) un incremento de ARS 222 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 186 millones en el cargo por remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un incremento de ARS 155 en el cargo por deudores incobrables; compensado en parte por (iii) una disminución de ARS 227 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 168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 103 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 69 millones en impuestos, tasas y contribuciones; y (ii) un menor cargo en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales por ARS 24 millones; parcialmente compensado por: (iii) un aumento de ARS 21 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (iv) un menor recupero de deudores incobrables por ARS 10 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 1.988 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 1.123 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha variación se generó como consecuencia de (i) una disminución de ARS 603 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; y (ii) un menor cargo de ARS 263 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 733 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 1.028 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un incremento de ARS 106 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (ii) un aumento de ARS 83 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) un incremento de ARS 78 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 12 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 2,5%, pasando de ARS 119 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 116 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 32,1% 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 4.689 millones de una pérdida de ARS 4.521 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia de ARS 168 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 4.835 millones de una ganancia de ARS 2.309 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 2.526 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los otros resultados operativos, netos del segmento Otros incrementaron en ARS 207 millones de una ganancia de ARS 405 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia de ARS 612 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 91,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 306 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 585 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de: (i) un mayor cargo por juicios de ARS 542 millones; (ii) un mayor cargo por donaciones de ARS 58 millones; compensado parcialmente por (iii) mayores ingresos por intereses generados por activos operativos de ARS 342 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 38,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 50 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 69 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de (i) un mayor cargo por juicios por 29 millones; compensando en parte por (ii) un menor cargo en donaciones por ARS 6 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 758,3%, pasando de una pérdida neta de ARS 103 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 884 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 684 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 138 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 12,6%, pasando de una pérdida neta de ARS 127 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 143 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por menores ingresos en otros resultados operativos por 18 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 966,0%, pasando de una ganancia neta de ARS 647 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 5.603 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por: (i) un aumento en el cargo por juicios de ARS 6.318 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 428 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 174,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 599,3% 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, hoteleras, etc. El cargo ascendió a ARS 4.760 y ARS 8.988 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 30.832 millones de una ganancia de ARS 23.031 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 7.801 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 8.925 millones de una ganancia de ARS 18.954 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia de ARS 10.029 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Corporativo. El resultado operativo del segmento Corporativo incrementó en ARS 196 millones de una pérdida de ARS 1.593 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 1.397 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. El resultado operativo del segmento Otros incrementó en ARS 1.007 millones de una ganancia de ARS 4.495 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia de ARS 5.502 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 27.036 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta de ARS 23.621 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 6.463 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 1.757 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. La variación se debe principalmente al aumento de ARS 7.076 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 38,3% 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%, pasando de una ganancia neta de ARS 33.606 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 36.623 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 2.089,9% 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 92,8%, pasando de una ganancia neta de ARS 1.505 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta de ARS 2.902 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 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 791 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 16.269 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 1.386 millones (398,3%), pasando de una ganancia de ARS 348 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 1.038 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 172,8% de una ganancia de ARS 232 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 169 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 849,1% de una ganancia de ARS 116 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida de ARS 869 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 442,3%, pasando de una pérdida neta de ARS 766 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia neta de ARS 2.622 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 28,4%, pasando de una pérdida de ARS 1.769 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida de ARS 1.267 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 286,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 1.007 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta de ARS 3.889 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en TGLT por ARS 1.674 millones positivo y Banco Hipotecario por ARS 1.200 millones positivo, compensado en parte por la variación de nuestra inversión en Condor por ARS 838 millones negativo.

Resultados financieros, netos 2023 vs 2022

Los resultados financieros, netos del Grupo tuvieron una variación de ARS 23.036 millones, pasando de una ganancia de ARS 47.304 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia de ARS 24.268 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Esto se debió principalmente a: (i) una variación en la diferencia de cambio en el Negocio Agropecuario y en el Negocio de Propiedades urbanas e Inversiones de ARS 43.411 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 63.486 millones a una ganancia neta de ARS 20.075 millones, esto se debe a la apreciación del peso contra el dólar en términos reales y; (ii) una ganancia de ARS 11.177 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 4.262 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 74.279 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, de los cuales una ganancia de ARS 8.117 millones proviene del Negocio Agropecuario y una ganancia de ARS 66.162 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones. Durante el presente ejercicio, IRSA decidió revertir 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.

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 60.528 millones pasando de una ganancia neta de ARS 135.815 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia neta de ARS 75.287 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, de los cuales una ganancia de ARS 21.514 millones proviene del Negocio Agropecuario y una ganancia de ARS 53.773 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones.

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 2022 y 2021.

	Negocio Agropecuario			Negocio propiedades urbanas e inversiones			Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Ajustes		Eliminaciones inter-segmentos			Total estado de resultados			
	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.
Ingresos	138.851	105.231	33.620	55.174	35.754	19.420	194.025	140.985	53.040	(502)	(177)	(325)	14.359	10.408	3.951	(1.248)	(1.286)	38	206.634	149.930	56.704
Costos	(124.285)	(96.417)	(27.868)	(11.534)	(12.189)	655	(135.819)	(108.606)	(27.213)	196	247	(51)	(14.820)	(11.243)	(3.577)	-	-	-	(150.443)	(119.602)	(30.841)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	39.243	50.472	(11.229)	-	-	-	39.243	50.472	(11.229)	-	-	-	-	-	-	415	670	(255)	39.658	51.142	(11.484)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(4.307)	(2.085)	(2.222)	-	-	-	(4.307)	(2.085)	(2.222)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.307)	(2.085)	(2.222)
Resultado bruto	49.502	57.201	(7.699)	43.640	23.565	20.075	93.142	80.766	12.376	(306)	70	(376)	(461)	(835)	374	(833)	(616)	(217)	91.542	79.385	12.157
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	5.304	19.479	(14.175)	27.596	(26.991)	54.587	32.900	(7.512)	40.412	2.850	(428)	3.278	-	-	-	-	-	-	35.750	(7.940)	43.690
Resultado por venta de campos	11.868	4.631	7.237	-	-	-	11.868	4.631	7.237	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.868	4.631	7.237
Gastos generales y de administración	(8.166)	(7.697)	(469)	(11.570)	(10.941)	(629)	(19.736)	(18.638)	(1.098)	58	45	13	-	-	-	174	327	(153)	(19.504)	(18.266)	(1.238)
Gastos de comercialización	(11.814)	(9.701)	(2.113)	(4.834)	(5.341)	507	(16.648)	(15.042)	(1.606)	11	75	(64)	-	-	-	811	308	503	(15.826)	(14.659)	(1.167)
Otros resultados operativos, netos	(1.807)	(7.806)	5.999	61	(553)	614	(1.746)	(8.359)	6.613	-	(71)	71	121	378	(257)	(24)	(15)	(9)	(1.649)	(8.067)	6.418
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.988)	-	(8.988)	-	-	-	(8.988)	-	(8.988)
Resultado operativo	44.887	56.107	(11.220)	54.893	(20.261)	75.154	99.780	35.846	63.934	2.613	(309)	2.922	(9.328)	(457)	(8.871)	128	4	124	93.193	35.084	58.109
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	348	(204)	552	1.007	(14.102)	15.109	1.355	(14.306)	15.661	(1.775)	(1.361)	(414)	-	-	-	-	(12)	12	(420)	(15.679)	15.259
Resultado del segmento	45.235	55.903	(10.668)	55.900	(34.363)	90.263	101.135	21.540	79.595	838	(1.670)	2.508	(9.328)	(457)	(8.871)	128	(8)	136	92.773	19.405	73.368

Memoria Ejercicio 2023

Negocio Agropecuario

A continuación, se presenta un análisis de las líneas del Negocio Agropecuario por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021.

	Producción Agropecuaria			Ventas y transformación de tierras			Corporativo			Otros			Total		
	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.
Ingresos	110.097	86.148	23.949	-	-	-	-	-	-	28.754	19.083	9.671	138.851	105.231	33.620
Costos	(103.204)	(83.129)	(20.075)	(103)	(127)	24	-	-	-	(20.978)	(13.161)	(7.817)	(124.285)	(96.417)	(27.868)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	39.243	50.472	(11.229)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.243	50.472	(11.229)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(4.307)	(2.085)	(2.222)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.307)	(2.085)	(2.222)
Resultado bruto	41.829	51.406	(9.577)	(103)	(127)	24	-	-	-	7.776	5.922	1.854	49.502	57.201	(7.699)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	5.304	19.479	(14.175)	-	-	-	-	-	-	5.304	19.479	(14.175)
Resultado por venta de campo	-	-	-	11.868	4.631	7.237	-	-	-	-	-	-	11.868	4.631	7.237
Gastos generales y de administración	(4.881)	(4.851)	(30)	(17)	(18)	1	(1.593)	(1.552)	(41)	(1.675)	(1.276)	(399)	(8.166)	(7.697)	(469)
Gastos de comercialización	(9.396)	(8.272)	(1.124)	(407)	(4)	(403)	-	-	-	(2.011)	(1.425)	(586)	(11.814)	(9.701)	(2.113)
Otros resultados operativos, netos	(4.521)	(14.780)	10.259	2.309	6.189	(3.880)	-	-	-	405	785	(380)	(1.807)	(7.806)	5.999
Resultado operativo	23.031	23.503	(472)	18.954	30.150	(11.196)	(1.593)	(1.552)	(41)	4.495	4.006	489	44.887	56.107	(11.220)
Resultado por participación en asociadas	232	213	19	-	-	-	-	-	-	116	(417)	533	348	(204)	552
Resultado del segmento	23.263	23.716	(453)	18.954	30.150	(11.196)	(1.593)	(1.552)	(41)	4.611	3.589	1.022	45.235	55.903	(10.668)

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 2022 y 2021.

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Otros			Total		
	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.
Ingresos	37.369	18.814	18.555	6.556	9.488	(2.932)	1.608	2.740	(1.132)	9.270	3.256	6.014	371	1.456	(1.085)	55.174	35.754	19.420
Costos	(3.223)	(3.079)	(144)	(632)	(509)	(123)	(1.253)	(2.959)	1.706	(5.331)	(3.765)	(1.566)	(1.095)	(1.877)	782	(11.534)	(12.189)	655
Resultado bruto	34.146	15.735	18.411	5.924	8.979	(3.055)	355	(219)	574	3.939	(509)	4.448	(724)	(421)	(303)	43.640	23.565	20.075
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.192	(71.894)	73.086	(11.348)	19.910	(31.258)	37.623	24.873	12.750	-	-	-	129	120	9	27.596	(26.991)	54.587
Gastos generales y de administración	(6.170)	(5.062)	(1.108)	(821)	(1.538)	717	(2.281)	(2.510)	229	(1.574)	(1.506)	(68)	(724)	(325)	(399)	(11.570)	(10.941)	(629)
Gastos de comercialización	(1.826)	(1.594)	(232)	(168)	(662)	494	(1.988)	(2.468)	480	(733)	(498)	(235)	(119)	(119)	-	(4.834)	(5.341)	507
Otros resultados operativos, netos	(306)	(445)	139	(50)	(18)	(32)	(103)	(18)	(85)	(127)	(42)	(85)	647	(30)	677	61	(553)	614
Resultado operativo	27.036	(63.260)	90.296	(6.463)	26.671	(33.134)	33.606	19.658	13.948	1.505	(2.555)	4.060	(791)	(775)	(16)	54.893	(20.261)	75.154
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	-	-	(57)	57	-	-	-	1.007	(14.045)	15.052	1.007	(14.102)	15.109
Resultado del segmento	27.036	(63.260)	90.296	(6.463)	26.671	(33.134)	33.606	19.601	14.005	1.505	(2.555)	4.060	216	(14.820)	15.036	55.900	(34.363)	90.263

Resultados de las operaciones correspondientes a los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021.

Ingresos 2022 vs 2021

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los ingresos del segmento Producción Agropecuaria incrementaron en un 27,8% pasando de ARS 86.148 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 110.097 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, causado principalmente por:

- El incremento de ARS 21.934 millones en los ingresos por venta de granos, como resultado de un mayor volumen de ventas respecto al ejercicio anterior (699.500 toneladas al 30 de junio de 2021 versus 833.600 toneladas al 30 de junio de 2022), destacándose el maíz y la soja;
- El incremento de ARS 3.981 millones en los ingresos por venta de caña de azúcar, como resultado de un aumento de ventas en el presente ejercicio, debido al fuerte incremento de los precios, por el aumento en el precio del petróleo, lo cual hizo que el etanol (componente de combustibles, hecho a base de caña) incrementara su demanda, y consecuentemente su precio (de R\$ 0,9 a R\$ 1,3 por kg. de azúcar), esto ante una leve baja en el volumen producido y comercializado;
- La disminución de ARS 2.032 millones en los ingresos por venta de hacienda por la baja en el volumen comercializado (aproximadamente un 25%); y
- El incremento de ARS 66 millones en los ingresos por alquileres y servicios como resultado de: (i) un incremento en servicios por multiplicación de semillas debido a mejores precios y mayor cantidad de toneladas tratadas y al incremento de hectáreas arrendadas en Argentina, compensado por una disminución de la superficie en hectáreas arrendadas a terceros en Brasil a través de BrasilAgro.

Otros. Los ingresos del segmento Otros incrementaron en un 50,7% pasando de ARS 19.083 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 28.754 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, causado principalmente por el incremento de ARS 9.671 millones en los ingresos por consignación, comisiones de corretaje y otros.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 98,6% pasando de ARS 18.814 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 37.369 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Este aumento se debe a que durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 se mantenía una política de apoyo a los locatarios en todos los centros comerciales, en donde, debido a la pandemia, no se facturaba el valor mensual asegurado (VMA) contractual sino un porcentaje sobre las ventas. En el ejercicio 2022 si bien esas políticas se mantuvieron en la primer parte del mismo, en el segundo semestre se evidenció una recuperación en los ingresos por alquiler, generando: (i) un aumento de ARS 7.255 millones en los ingresos por alquileres fijos; (ii) un incremento de ARS 12.497 millones en los ingresos por alquileres contingentes; (iii) un aumento de ARS 1.113 millones en los ingresos por estacionamientos, parcialmente compensado por: (iv) una disminución de ARS 2.760 millones en aplanamiento de alquileres escalonados.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 30,9% pasando de ARS 9.488 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 6.556 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquiler en un 30,8%, pasando de ARS 9.268 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 6.411 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como resultado de un menor ingreso por alquileres debido a la venta del edificio Bouchard y la venta de los pisos del edificio Torre Boston durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 y a la venta del edificio República en el ejercicio 2022.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 41,3% pasando de ARS 2.740 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.608 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. 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.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles aumentaron en 184,7% de ARS 3.256 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 9.270 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por una mayor ocupación, debido a los efectos de la pandemia en el ejercicio 2021, con el consiguiente incremento de ingresos. Al 30 de junio de 2022, con excepción del Hotel Llao Llao, Intercontinental y Libertador no alcanzan los porcentajes de ocupación prepandemia.

Otros. Los ingresos del segmento Otros disminuyeron en 74,5% pasando de ARS 1.456 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 371 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, lo cual se debe, principalmente, a la venta de la casa de Stowe a un precio de USD 3,45 millones durante el ejercicio 2021, generando una ganancia de USD 0,3 millones.

Costos 2022 vs 2021

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los costos del segmento Producción Agropecuaria incrementaron en 24,1% pasando de ARS 83.129 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 103.204 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, causado principalmente por:

- El incremento de ARS 16.658 millones en los costos de venta de granos, principalmente como resultado de un aumento del 8,1% en el costo promedio por tonelada de granos vendidos en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, pasando de ARS 82.595 millones por tonelada en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 89.296 millones por tonelada en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022; acompañado con un incremento de 134.059 toneladas en el volumen de granos vendidos en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 comparado con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021;
- El incremento de ARS 4.694 millones en los costos de venta de caña de azúcar, principalmente como resultado del incremento del 40,3% en el costo promedio de caña de azúcar por tonelada vendida en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, pasando de ARS 7.429 millones por tonelada en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 10.421 millones por tonelada en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022; compensado por una disminución de 172.636 toneladas (8%) de caña de azúcar vendidas en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 comparado con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021;
- Una disminución de ARS 1.654 millones en los costos de venta de hacienda principalmente como resultado de una disminución de 4.672 toneladas de hacienda vendida en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 comparado con el ejercicio anterior, acompañado de un aumento del 6% en el costo promedio de la hacienda vendida; y
- El incremento de ARS 377 millones en los costos de alquileres y servicios principalmente por un aumento de ARS 468 millones del costo de arrendamientos y producción de semilla y una disminución de ARS 63 millones del costo del servicio de Feed Lot.

Los costos del segmento Producción Agropecuaria medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 96,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 al 93,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Venta y transformación de tierras. Los costos del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en 18,9% pasando de ARS 127 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 103 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. Los costos del segmento Otros incrementaron en 59,4% pasando de ARS 13.161 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 20.978 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, causado principalmente por el incremento de ARS 7.817 millones en los costos de otros segmentos. Los costos del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 69,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 al 73,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 4,7%, pasando de ARS 3.079 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 3.223 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 182 millones en gastos por mantenimiento, reparaciones y servicios; (ii) un aumento de ARS 80 millones en alquileres y expensas; y (iii) un aumento de ARS 29 millones en impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por: (iv) un menor cargo en concepto de amortizaciones y depreciaciones por ARS 98 millones; y (v) una disminución de ARS 77 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 16,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 8,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas se incrementaron un 24,2%, pasando de ARS 509 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 632 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por: (i) un aumento en cargos por amortizaciones por ARS 84 millones; (ii) un mayor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 61 millones; (iii) un aumento en impuestos, tasas y contribuciones de ARS 53 millones, compensado por (iv) una disminución en el cargo por mantenimiento de ARS 32 millones y (v) un menor cargo en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 31 millones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 5,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 9,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 57,7%, pasando de ARS 2.959 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.253 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 debido principalmente a: (i) menores costos por venta de bienes y servicios por ARS 1.660 millones; (ii) una disminución de ARS 75 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; y (iii) una disminución de ARS 40 millones en impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por (iv) un aumento en alquileres y expensas por ARS 37 millones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 108,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 77,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles aumentaron un 41,6%, pasando de ARS 3.765 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 5.331 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 593 millones en los costos de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de ARS 526 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; (iii) un incremento de ARS 319 millones en mantenimiento; y (iv) un aumento de ARS 120 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 115,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 57,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron un 41,7%, pasando de ARS 1.877 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.095 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por el costo relacionado la venta de la casa de Stowe registrado en el ejercicio comparativo y también como resultado del desarrollo e implementación de Appa Shops, generando principalmente un incremento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal.

Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha 2022 vs 2021

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 los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha total disminuyó en ARS 11.229 millones (22,2%), pasando de ARS 50.472 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 39.243 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

La mencionada variación fue causada principalmente por lo siguiente:

- Un menor resultado por producción de granos por ARS 12.370 millones, proveniente tanto de Argentina por disminución de rindes y márgenes de Maíz y Sorgo, como de Brasil dado principalmente por Soja y Maíz, por mayores costos, ante un leve incremento en rindes y superficie cultivada, y Porotos por una menor superficie cultivada, rindes y precios;
- Un aumento del resultado por producción de caña de azúcar de ARS 4.202 millones, proveniente mayormente de un aumento de los precios neto de un menor volumen producido; y
- Un menor resultado por producción y tenencia de hacienda por ARS 3.059 millones, generado principalmente por el resultado de Argentina, en donde los precios de hacienda tuvieron una mejor performance frente a la inflación en el periodo anterior, generando una variación negativa en el resultado por tenencia. Asimismo, se observa una disminución en el resultado de producción, producto de un menor volumen acompañado de mayores costos.

Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha 2022 vs 2021

El resultado correspondiente a los cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha total, de acuerdo con la información por segmentos, disminuyó en ARS 2.222 millones (106,6%), pasando de una pérdida ARS 2.085 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una pérdida ARS 4.307 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Esta variación se origina principalmente en Argentina, ya que en el ejercicio pasado los precios tuvieron una mejor performance frente a la inflación, en tanto que en el FY 2022, la variación de precios fue inferior a la inflación en los períodos de mayor stock principalmente de Maíz.

Resultado Bruto 2022 vs 2021

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. El resultado bruto del segmento Producción Agropecuaria disminuyó en 18,6% de una ganancia de ARS 51.406 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia ARS 41.829 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y Transformación de tierras. El resultado bruto del segmento Ventas y transformación de tierras aumentó en 18,9% de una pérdida de ARS 127 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una pérdida de ARS 103 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros incrementó en 31,3% de una ganancia de ARS 5.922 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 7.776 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales aumentó en un 117,0%, pasando de una ganancia de ARS 15.735 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 34.146 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de las reaperturas de los centros comerciales en el ejercicio 2022 a diferencia del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 el cual tuvo aperturas progresivas y con mayores restricciones. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 83,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 91,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. El resultado bruto del segmento Oficinas se redujo en un 34,0%, pasando de una ganancia de ARS 8.979 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 5.924 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 94,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 90,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos aumentó un 262,1%, pasando de una pérdida de ARS 219 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 355 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 8,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 22,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. El resultado bruto del segmento Hoteles aumentó en un 873,9%, pasando de una pérdida de ARS 509 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 3.939 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 15,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 42,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros disminuyó en un 72,0%, pasando de una pérdida de ARS 421 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida de ARS 724 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 28,9% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 195,1% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2022 vs 2021

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 cambios en el valor razonable de propiedades de inversión total disminuyó en ARS 14.175 millones (72,8%), pasando de ARS 19.479 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 5.304 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, causado principalmente porque en el ejercicio comparativo se observó un incremento considerable del precio de la soja en Brasil, lo que ocasionó un revalúo considerable de los campos.

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, aumentó en ARS 57.865 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 27.419 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 30.446 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una pérdida de ARS 26.991 millones (de la cual una pérdida de ARS 71.894 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 19.910 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 24.873 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 120 millones del segmento Otros) a una ganancia de ARS 27.596 millones (de la cual una ganancia de ARS 1.192 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 11.348 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 37.623 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 129 millones del segmento Otros).

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) una sólida recuperación real en la performance de los Centros Comerciales durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y mejores perspectivas de ingresos a futuro, (ii) proyecciones macroeconómicas más favorables, y (iii) mejoras en los márgenes operativos, (iv) esto fue parcialmente compensado por un aumento de 100 puntos básicos en la tasa de descuento en dólares a la que se descuenta el flujo de fondos proyectados.

El mercado argentino de oficinas 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. Adicionalmente, los contratos de alquiler se encuentran denominados en dólares por plazos promedio de 3 años, por lo que el presente negocio genera un flujo de fondos estable en dólares. 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.

Resultado por venta de campos 2022 vs 2021

El resultado por venta de campos total, de acuerdo con el estado de resultados y de acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta todos nuestros negocios conjuntos, como las eliminaciones inter-segmentos) incrementó en ARS 7.237 millones (156,3%), pasando de ARS 4.631 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 11.868 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

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 R\$ 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.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

- El 6 de mayo BrasilAgro vendió por un total de 1.654 has del campo Jatóba. La primera cuota se dividió en 2 pagos de BRL 6 millones, el 6 de mayo se recibió el primer pago como condición previa a la transferencia de la propiedad y el 30 de junio el segundo. El saldo restante, se pagará en seis cuotas anuales. El resultado de la operación fue de BRL 47,31 millones (ARS 2.981 millones).
- La Sociedad ha firmado un boleto de compraventa con posesión sobre una fracción de 2.440 hectáreas de su establecimiento "San Pedro", que incluye 1.950 hectáreas productivas de actividad agrícola y su casco histórico. Luego de esta operación, queda en manos de la Sociedad un remanente de aproximadamente 3.580 hectáreas de dicho establecimiento. El monto total de la operación fue fijado en USD 8,6 millones, de los cuales se han cobrado a la fecha USD 6,5 millones. El saldo remanente es de aproximadamente USD 2,1 millones, y se cobrarán USD 0,8 millones al momento de la escritura de la fracción correspondiente al casco histórico prevista para julio de 2021 y en 2 cuotas de USD 0,7 millones en diciembre de 2021 y USD 0,6 millones en diciembre de 2022. Esto generó un reconocimiento de resultados por la suma aproximada de ARS 1.000 millones.

Gastos generales y de Administración 2022 vs 2021

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los gastos generales y de administración del segmento Producción Agropecuaria aumentaron en 0,6% de ARS 4.851 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 4.881 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, causado principalmente por la disminución de ARS 36 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; la disminución de ARS 191 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; la disminución de ARS 143 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; y el incremento de ARS 400 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, disminuyeron del 5,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 al 4,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y transformación de tierras. Los gastos generales y de administración del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en 5,6% de ARS 18 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 17 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Corporativo. Los gastos generales y de administración del segmento Corporativo incrementaron en 2,6% de ARS 1.552 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 1.593 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. Los gastos generales y de administración del segmento Otros incrementaron en 31,3% de ARS 1.276 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 1.675 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Los gastos generales y de administración del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 6,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 al 5,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los gastos de administración de Centros Comerciales aumentaron en un 21,9%, pasando de ARS 5.062 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 6.170 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 737 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 361 millones; y (iii) un incremento de ARS 92 millones en gastos por viáticos, movilidad y librería; parcialmente compensado por; (iv) una disminución de ARS 81 millones en el cargo por impuestos, tasas y contribuciones. Los gastos de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 26,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 16,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 46,6%, pasando de ARS 1.538 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 821 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en honorarios a directores de ARS 321 millones; (ii) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 280 millones; (iii) una reducción en cargos por mantenimiento por ARS 55 millones; (iv) un menor cargo en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 43 millones; y (v) menores cargos por alquileres y expensas por ARS 33 millones. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 16,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 12,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 9,1%, pasando de ARS 2.510 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 2.281 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 91,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 141,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron en un 4,5%, pasando de ARS 1.506 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.574 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 61 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un incremento de ARS 29 millones en honorarios y retribuciones por servicios; y (iii) un aumento de ARS 19 millones en gastos bancarios; parcialmente compensados por (iv) una disminución de ARS 52 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 46,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 17,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros se incrementaron un 122,8%, pasando de ARS 325 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 724 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por: (i) un aumento de ARS 370 millones en honorarios y retribuciones por servicios; y (ii) un incremento de ARS 60 millones en el cargo por impuestos, tasas y contribuciones.

Gastos de comercialización 2022 vs 2021

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los gastos de comercialización del segmento Producción Agropecuaria aumentaron en 13,6% de ARS 8.272 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 9.396 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, causado principalmente por el incremento de ARS 1.310 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; la disminución de ARS 228 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; la disminución de ARS 153 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; y el incremento de ARS 195 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, disminuyeron del 9,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 al 8,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Venta y transformación de tierras. Los gastos de comercialización del segmento Ventas y transformación de tierras aumentaron en ARS 403, pasando de ARS 4 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 407 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. Los gastos de comercialización del segmento Otros incrementaron en 41,1% de ARS 1.425 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 2.011 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Los gastos de comercialización del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 7,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 al 7,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 14,6%, pasando de ARS 1.594 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.826 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 653 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 367 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; compensados parcialmente por (iii) una disminución de ARS 703 millones en el cargo por deudores incobrables; y (iv) una reducción de ARS 86 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, disminuyeron de 8,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 4,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 74,6%, pasando de ARS 662 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 313 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una reducción de ARS 121 millones en el cargo de deudores incobrables; (iii) una disminución de ARS 47 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (iv) un menor cargo en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 13 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 7,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 2,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 19,4%, pasando de ARS 2.468 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.988 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicha variación se generó como consecuencia de (i) una disminución de ARS 606 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por: (ii) un aumento de ARS 78 millones en el cargo por honorarios y retribuciones por servicios y (iii) un mayor cargo en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales por ARS 62 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 90,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 123,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron un 47,2%, pasando de ARS 498 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 733 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un incremento de ARS 254 millones en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones y (ii) un incremento de ARS 60 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; compensados parcialmente por (iii) una disminución de ARS 45 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal y (iv) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 35 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 15,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 7,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros se mantuvieron constantes en ARS 119 millones durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 8,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 32,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros resultados operativos, netos 2022 vs 2021

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los otros resultados operativos, netos del segmento Producción Agropecuaria incrementaron en ARS 10.259 millones, de una pérdida de ARS 14.780 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una pérdida de ARS 4.521 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y transformación de tierras. Los otros resultados operativos, netos del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en ARS 3.880 millones de una ganancia de ARS 6.189 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 2.309 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. Los otros resultados operativos, netos del segmento Otros disminuyeron en ARS 380 millones de una ganancia de ARS 785 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 405 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales aumentaron un 31,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 445 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 306 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 215 millones en intereses y bonificaciones generados por activos operativos; (ii) un aumento de ARS 36 millones en honorarios por gerenciamiento, compensando parcialmente por (iii) un aumento de ARS 133 millones en juicios. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 2,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 0,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 177,8%, pasando de una pérdida neta de ARS 18 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 50 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de (i) un aumento en los intereses y bonificaciones generados por activos operativos generando una variación de ARS 111 millones; parcialmente compensada por: (ii) una disminución de ARS 41 millones en el cargo por donaciones; y (iii)

una reducción de ARS 22 millones en el cargo por juicios. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 0,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron en un 472,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 18 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 103 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente debido a: (i) un menor cargo por venta de subsidiarias ARS 129 millones debido a la venta de acciones de Manibil S.A. en el ejercicio 2021; (ii) una disminución en los ingresos por honorarios por gerenciamiento por ARS 40 millones y (iii) un aumento en el cargo por juicios por ARS 35 millones, parcialmente compensados por: (iv) un menor cargo por donaciones por ARS 139 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,7% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 6,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles disminuyeron en un 202,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 42 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 127 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por un mayor cargo por juicios por ARS 93 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 1,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento aumentaron un 2.256,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 30 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 647 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente debido a un recupero de honorarios por consultoría en Dolphin por ARS 397 millones y al registrarse ingreso por canon correspondiente a La Rural S.A. durante el ejercicio 2022. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 2,1% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 174,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Honorarios por gerenciamiento 2022 vs 2021

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, hoteleras, etc. El cargo ascendió a ARS 8.988 millones para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, respectivamente. Durante el ejercicio 2021 no se reconocieron resultados por este concepto.

Resultado operativo 2022 vs 2021

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. El resultado operativo del segmento Producción Agropecuaria disminuyó en ARS 472 millones de una ganancia de ARS 23.503 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 23.031 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y Transformación de tierras. El resultado operativo del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyó en ARS 11.196 millones de una ganancia de ARS 30.150 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 18.954 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Corporativo. El resultado operativo del segmento Corporativo disminuyó en ARS 41 millones de una pérdida de ARS 1.552 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una pérdida de ARS 1.593 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. El resultado operativo del segmento Otros incrementó en ARS 489 millones de ARS 4.006 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 4.495 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó un aumento del 142,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 63.260 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 27.036 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas disminuyó en 124,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 26.671 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 6.463 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. La variación se debe principalmente a la disminución de ARS 31.214 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 281,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 98,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Ventas y desarrollos. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentó en un 71,5%, pasando de una ganancia neta de ARS 19.658 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 33.606 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicho aumento 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 717,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 2.089,9% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó un aumento del 158,9%, pasando de una pérdida neta de ARS 2.555 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 1.505 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicho aumento se debe principalmente a una mayor ocupación de los Hoteles con el consiguiente incremento de ingresos, los cuales se vieron afectados en el ejercicio 2021, debido al COVID 19. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 78,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 16,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó una disminución pasando de una pérdida neta de ARS 775 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 791 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicho aumento se explica principalmente por un incremento en la pérdida bruta del segmento como también de los gastos de administración, compensado en parte por una mejora en los otros resultados operativos.

Resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos 2022 vs 2021

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 aumentó en ARS 552 millones (270,6%), pasando de una pérdida de ARS 204 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 348 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Producción Agropecuaria. El resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Producción Agropecuaria aumentó un 8,9% de una ganancia de ARS 213 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 232 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Otros. El resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Otros aumentó un 127,8% de una pérdida de ARS 417 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 116 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

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 107,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 14.045 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 1.007 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en TGLT por ARS 6.000 millones positivo, Banco Hipotecario por ARS 4.556 millones positivo y New Lipstick por ARS 1.987 millones positivo.

Resultados financieros, netos 2022 vs 2021

Los resultados financieros, netos del Grupo tuvieron una variación de ARS 25.366 millones, pasando de una ganancia de ARS 21.940 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 47.304 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Esto se debió principalmente a: (i) Una variación en la diferencia de cambio en el Negocio Agropecuario y en el Negocio de Propiedades urbanas e Inversiones de ARS 26.424 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 37.063 millones a una ganancia neta de ARS 63.486 millones. Esto se debe a la apreciación del peso contra el dólar en términos reales y; (ii) una menor carga financiera por intereses perdidos por Obligaciones Negociables por ARS 19.898 millones, debido a la cancelación durante el ejercicio de las ON XXV, XXVI, XXVII y XXVIII, compensado por (iii) una menor ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos por ARS 22.931 millones de acuerdo a la posición de títulos.

Impuesto a las ganancias 2022 vs 2021

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 98.772 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida de ARS 4.262 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, de los cuales una ganancia de ARS 2.014 millones proviene del Negocio Agropecuario y una pérdida de ARS 6.276 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones.

Resultado Neto 2022 vs 2021

Como resultado de los factores descritos anteriormente, nuestro resultado neto del ejercicio, incluyendo el efecto de las operaciones discontinuadas, aumentó en ARS 222.432 millones pasando de una pérdida neta de ARS 86.617 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia neta de ARS 135.815 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, de los cuales una ganancia de ARS 60.158 millones proviene del Negocio Agropecuario y una ganancia de ARS 75.657 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones.

6. Endeudamiento

La siguiente tabla describe nuestra deuda al 30 de junio de 2023:

Negocio Agropecuario

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y descubiertos bancarios	ARS	48,5	Variable	< 360 días
ON Clase XXX	USD	22,8	2,00%	ago-23
ON Clase XXXI	USD	0,4	9,00%	nov-23
ON Clase XXXIX	ARS	20,0	Variable	feb-24
ON Clase XXXIV	USD	12,2	6,99%	jun-24
ON Clase XXXIII	USD	12,6	6,99%	jul-24
ON Clase XXXV	USD	41,9	3,50%	sep-24
ON Clase XLI	ARS	16,2	Variable	oct-24
ON Clase XXXVI	USD	40,6	2,00%	feb-25
ON Clase XXXVII	USD	24,4	5,50%	mar-25
ON Clase XXXVIII	USD	70,6	8,00%	mar-26
ON Clase XLII	USD	30,0	0,00%	may-26
ON Clase XL	USD	38,2	0,00%	dic-26
Otras deudas		32,0		
Deuda Total CRESUD⁽³⁾	USD	410,4		
Caja y equivalentes ⁽³⁾	USD	14,5		
Deuda Neta CRESUD	USD	395,9		
Deuda Total Neta BrasilAgro	USD	12,5		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 256,7 ARS/USD y 4,786 BRL/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(3) No incluye FyO

Negocio Urbano e Inversiones

La siguiente tabla describe la deuda total de IRSA al 30 de junio de 2023:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	33,0	Variable	< 360 días
ON Clase VIII	USD	10,8	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	48,4	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	29,6	3,9%	ago-24
ON Clase XV	USD	61,7	8,00%	mar-25
ON Clase XVI	USD	28,3	7,00%	jul-25
ON Clase XVII	USD	25,0	5,00%	dic-25
ON Clase XIV	USD	157,3	8,75%	jun-28
Deuda Total IRSA	USD	406,9		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	159,3		
Deuda Neta IRSA	USD	247,6		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 256,7 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 seis 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 26 de octubre de 2020, 21 de octubre de 2021 y 28 de octubre de 2022 por plazos que vencen en los ejercicios 2023, 2024 y 2025 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	30/06/23	26/10/20	1994
Saúl Zang	30/12/1945	Vicepresidente Primero	30/06/23	26/10/20	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	30/06/23	26/10/20	2020
Alejandro G. Casaretto	15/10/1952	Director Titular	30/06/23	26/10/20	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
Gastón A. Lernoud	04/06/1968	Director Suplente	30/06/23	22/10/20	1999
Eduardo Kalpakian	03/03/1964	Director Suplente	30/06/23	28/10/22	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. Lobaqui 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, Enrique Antonini y Eduardo Kalpakian 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 Nuevas Fronteras S.A. y Hoteles Argentinos S.A.U. También es Director titular de BrasilAgro Companhia Brasileira de Propiedades Agrícolas, FyO y Agrofy, entre otras compañías. Asimismo, es el presidente de Fundación Hillel Argentina.

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 Palermo Invest S.A. y Nuevas Fronteras S.A. También es director de IRSA Inversiones y Representaciones S.A, de Hoteles Argentinos S.A.U y Llao Llao Resorts S.A. y director suplente de Puerto Retiro 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. Ingreso en la compañía en el año 1975, 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 "Círculo 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 y de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

Gastón A. Lernoud. El Sr. Lernoud obtuvo el título de Abogado en la Universidad del Salvador en 1992. Cursó un Máster en Derecho Societario en la Universidad de Palermo en 1996. Fue asociado senior en Zang, Bergel & Viñes Abogados hasta junio de 2002, fecha en que se incorporó a la Compañía como gerente corporativo de legales, cargo que ocupó hasta 31 de agosto de 2022.

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 35 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.

Iair Elsztain. En la actualidad se encuentra trabajando para una empresa llamada Upland, en la cual tiene un contrato temporal hasta febrero del 2024. 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
Alejandro G. Casaretto	15/10/1952	Gerente Agropecuario Regional	2008
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 en Tarshop, IRSA CP y en la Compañía siendo su posición actual, desde diciembre de 2011, la de Gerente de Administración y Finanzas.

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

Nuestra Comisión Fiscalizadora es responsable de revisar y supervisar nuestra administración y de verificar el cumplimiento del estatuto y las decisiones adoptadas en las asambleas de accionistas en los términos de lo normado por la Ley General de Sociedades. Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados en la asamblea general anual ordinaria de accionistas por un plazo de un ejercicio. La Comisión Fiscalizadora está compuesta por tres miembros titulares y tres miembros suplentes.

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 28 de octubre de 2022:

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 Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. -NEXIA., 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 Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.-NEXIA, 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 Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. -NEXIA, 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 Pan American 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 Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. NEXIA., 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 miembro suplente de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, Futuros y Opciones.com S.A. y Arcos del Gourmet S.A., entre otras.

Paula Sotelo. La Sra. Sotelo obtuvo el título de Contadora Pública en la Universidad de Buenos Aires. Es Socia de Abelovich, Polano y Asociados S.R.L. -NEXIA, 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., Futuros y Opciones.Com 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 Abelovich, Polano y Asociados S.R.L. -NEXIA 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 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.

En nuestra asamblea de accionistas celebrada el 28 de octubre de 2022 los accionistas aprobaron una remuneración total de ARS 109.208.495 para la totalidad de nuestros Directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2022. Al cierre del presente ejercicio se encontraban abonadas en su totalidad.

Remuneración de la Comisión Fiscalizadora

La asamblea de accionistas celebrada el 28 de octubre de 2022 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 2021 la suma en conjunto de ARS 3.919.000.

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 durante el ejercicio económico 2022/2023 fue de ARS 71.457.723.

Programa de Incentivo a Largo Plazo

Las Asambleas de accionistas que se llevaron a cabo el 31 de octubre de 2011, el 31 de octubre de 2012 y el 31 de octubre de 2013, ratificaron lo aprobado en referencia al plan de incentivo dirigido a los funcionarios de la Compañía, hasta el 1% de su Patrimonio Neto mediante la asignación de su equivalente en acciones propias en cartera, (el "Plan") delegando en el Directorio las más amplias facultades para fijar precio, plazo, forma, modalidades, oportunidad y demás condiciones para instrumentar dicho plan. En ese marco y en concordancia con la nueva Ley de Mercado de Capitales, la Compañía hizo la correspondiente presentación ante CNV y en virtud de los comentarios recibidos de ese organismo, realizó modificaciones al Plan que, una vez que la CNV manifestó no tener más comentarios, fueron explicadas y aprobadas en la Asamblea celebrada el 14 de noviembre de 2014 quien, asimismo, delegó en el Directorio las más amplias facultades para instrumentar dicho plan.

La Compañía desarrolló, por un lado, un programa de acciones de medio y largo plazo de incentivos y retención para el equipo de management y empleados claves bajo el cual las contribuciones en acciones de la Compañía se han calculado tomando como base a sus bonos anuales de los años 2011, 2012, 2013 y 2014.

Los beneficiarios bajo este Plan fueron invitados a participar por nuestro Directorio y su decisión de acceder al Plan fue voluntaria.

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, el 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. Como fuera

Memoria Ejercicio 2023

estipulado en el plan, las acciones correspondientes al bonus de 2014 fueron entregadas en abril de 2015, como también 1 sueldo en acciones para los empleados que no participaron del plan y tuvieran dos años de antigüedad.

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.

Programa de capitalización para el personal ejecutivo

La Sociedad, ha desarrollado durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2007 el diseño de un programa de capitalización para el personal ejecutivo a través de contribuciones que serán realizadas por los empleados y por la Sociedad.

Dicho plan está dirigido a determinados empleados que la Sociedad seleccione con la intención de mantenerlos, incrementando su compensación total a través de una recompensa extraordinaria siempre que se cumplan determinadas circunstancias.

La participación y contribuciones del plan son voluntarias. Una vez que el beneficiario ha aceptado, podrá realizar dos clases de contribuciones: una mensual (en base al sueldo) y otra extraordinaria (en base al bonus anual). La contribución sugerida es hasta el 2,5% del sueldo y hasta el 15% del bonus. Por otro lado, la contribución de la Sociedad será del 200% de las contribuciones mensuales y del 300% de las contribuciones extraordinarias de los empleados.

Los fondos resultantes de las contribuciones efectuadas por los participantes se transfieren a un vehículo financiero situado en la Argentina como Fondo Común de Inversión que cuenta con la aprobación de la CNV.

Los fondos resultantes de nuestras contribuciones efectuadas por ambas sociedades se transfieren a otro vehículo financiero independiente y separado del anterior.

En el futuro, los participantes tendrán acceso al 100% de los beneficios del plan (es decir, incluyendo las contribuciones de la Sociedad hechas 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;
- muerte.

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

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 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.

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.

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 2023 teníamos una dotación de 2.760 empleados.

A esa fecha, contábamos con 641 empleados en nuestro Negocio Agropecuario en Argentina, incluyendo Cresud y FyO, pero no aquellos de Agro-Uranga S.A. Aproximadamente el 30% se encuentra bajo convenio colectivo de trabajo, manteniendo una buena relación con cada uno de ellos.

Nuestros negocios Agropecuarios internacionales suman un total de 511 empleados, compuesto por 455 empleados de BrasilAgro, 31 empleados de Paraguay y 25 empleados correspondientes a las sociedades de Bolivia.

Nuestro segmento de Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios cuenta con 667 empleados, de los cuales 260 se encuentran representados por el Sindicato de Empleados de Comercio (SEC). El segmento Hoteles cuenta con 622 empleados, de los cuales 528 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		Centro de Servicios Compartidos	Áreas Corporativas	Total
		Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios	Hoteles ⁽²⁾			
30.06.2021	964	633	652	209	90	2.548
30.06.2022	1.053	656	750	212	84	2.755
30.06.2023	1.152	667	622	235	84	2.760

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

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

8. Dividendos y Política de 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 2023 (ARS millones)	Dividendo pagado por acción en términos reales al 30 de junio de 2023 (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⁾	5.479	9,3435673	3.100	5,2866419
2023 ⁽²⁾	11.759	20,4542032	9.500	16,5245323

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

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

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.

- 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 22/23, comercializamos 40.000 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.

Éste 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 el proceso de certificación de los lotes de soja con esta norma en su establecimiento El Tigre, en la provincia de La Pampa y en el mes de junio de 2023, certificamos 4.157 hectáreas de producción de soja correspondientes a la campaña 22/23.

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:

1. Fomentar buenas prácticas agrícolas.
2. Garantizar la oferta de ingredientes NO-GMO para piensos y alimentos, producidos sosteniblemente y con trazabilidad completa.
3. Proteger el medio ambiente.
4. 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 sustentabilidad 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 22/23, produjimos 28.268 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.
- 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, siembra, cosecha, pulverizaciones, fertilizaciones, etc 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 propósito de generar programas y acompañar iniciativas que promuevan el desarrollo integral de las personas con especial foco en educación, bienestar humano e inclusión social. Asimismo, apoya a más de 60 organizaciones de la sociedad con la convicción de que solo a través del trabajo conjunto y en red, se logran los verdaderos cambios necesarios para alcanzar una ciudadanía plena y una sociedad equitativa e inclusiva.

El trabajo de Fundación IRSA está enmarcado en 4 ejes de acción que abren rumbos innovadores en la construcción del sentido de comunidad. Estos pilares son:

- **Educación:** se promueve la formación, el aprendizaje cultural y la investigación en educación para potenciar el desarrollo de las personas. Con la intención de acompañar y desarrollar proyectos que brinden nuevas oportunidades de formación en el ámbito educativo formal y no formal para el crecimiento de la sociedad.

Junto a otras organizaciones sociales trabaja por el reconocimiento del valor que hay en la identidad y el respeto a la diversidad, financia desde sus inicios el “Observatorio de la Educación” para la construcción de datos estadísticos sobre la Educación Argentina con evidencia, consensos y colaboración social. Y desde hace 6 años impulsa la capacitación de jóvenes profesionales en tecnicaturas y licenciaturas que integran el sistema de atención médica de Argentina, con especial foco en nutrición, primera infancia y enfermería.

- **Bienestar Humano:** entendiendo al bienestar humano como un aspecto que atraviesa al ser humano completo y lo acerca a sus necesidades de acceso a información, bienes materiales, psicológicos, afectivos, inspiradores para llevar una vida digna, buena salud, alimentación y buenas relaciones sociales. Fundación IRSA busca concentrarse en la investigación y asistencia para contribuir a disminuir las diferencias en un contexto preocupado en la salud. Desde 2014 invierte en mejorar el equipamiento hospitalario y proveer de dispositivos de última generación e insumos sanitarios a hospitales y centros de salud de nuestro país. Fundación IRSA junto a otras entidades financió la creación de El Observatorio de Salud del GDFE, una iniciativa que busca contribuir a la construcción de consensos público-privados para el diseño, implementación y sostenimiento de políticas de Estado con racionalidad sanitaria, perspectiva de derecho y efectividad probada.

También, con el objetivo de contribuir a que las poblaciones más vulnerables cuenten con una alimentación saludable, destina recursos económicos para más de 20 comedores comunitarios y 2900 personas con el objetivo que complementen la alimentación mensual con frutas, verduras, carnes y lácteos y puedan proveerse de artículos de limpieza e higiene personal.

- **Inserción / inclusión:** contribuye con especial interés en un eje que preocupa a la sociedad, en el marco de una crisis económica y sanitaria; con dos líneas de acción específicas, asociadas a la “Empleabilidad” y las “Violencias”. “Empleabilidad”, asociado al conjunto de capacidades y talentos que permiten que una persona esté en condiciones de encontrar y mantener un trabajo. Con foco en la franja etaria + 40 años, generando nuevas oportunidades de inserción y reinversión laboral. Y “Violencias” a través de la investigación y generando evidencia que pueda colaborar con la actualización y mejora del sistema de políticas públicas.

Desde el 2021, Fundación IRSA es el principal inversor en la creación del primer “Observatorio sobre Primeras Prácticas de Abordaje de Abuso en la Infancia”. Durante el primer año, junto a Red por la Infancia se realizó un primer relevamiento sobre el marco normativo y las políticas públicas actuales sobre todas las formas de violencia que tienen impacto en la vida de los niños y adolescentes. Finalizada su primera etapa se propone reunir evidencias a fin de aportar a la construcción de un diagnóstico de situación e identificar el grado de desarrollo normativo, los desafíos pendientes a nivel legislativo, el grado de avance en las políticas públicas y en la administración de justicia en materia de protección de la infancia contra las violencias.

Se confirmó la necesidad de incidir sobre 4 ejes fundamentales para generar un círculo virtuoso que produzca cambios sistémicos en la prevención y respuesta:

1. Fortalecer los marcos normativos de protección de los niños/as contra las violencias.
 2. Mejorar la arquitectura y diseño de los sistemas de prevención, protección y respuesta a las violencias contra niños y adolescentes.
 3. Incidir sobre las costumbres, creencias, mandatos y valores que toleran, minimizan y por ende perpetúan intergeneracionalmente la violencia contra los niños.
 4. Involucrar al sector privado y medios de comunicación en la protección de la violencia contra niños y adolescentes.
- **Fortalecimiento:** fortalece la capacidad institucional de las organizaciones sin fines de lucro a través de su cooperación y alianza. En este sentido la Fundación IRSA acompaña a Organizaciones sociales de todo el país para que puedan lograr su misión, crecer y desarrollarse.

También, continúa con el programa interno MultipliDAR a través del cual se ofrece a todos los colaboradores de las compañías del Grupo IRSA, la posibilidad de multiplicar sus donaciones personales a organizaciones de la sociedad civil de su mundo referencial para fortalecer su iniciativa solidaria. A través del programa Multiplidar se iguala, duplica y triplica el monto que el colaborador haya donado a la entidad previamente.

Durante el ejercicio 2023 Fundación IRSA trabajó con 87 organizaciones de la sociedad civil realizando una inversión social directa de ARS 250.390.249.

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 15 años, más de 5.000 jóvenes se capacitaron de manera gratuita y hoy son más de 250 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 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 +70 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 #DigitAR becaron a 12 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 donde los chicos pueden jugar a ser médica, camarógrafo, capitán, marinera, bancario, cocinera y muchas cosas más.

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” son para el Museo

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, proyecciones de cine, 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 400.000 visitantes al Museo de los Niños y se logró incrementar la cantidad de las empresas que brindan su apoyo a través del sponsorship y volvió a tener lugar la fuente de ingresos provenientes del Evento Anual de Vacaciones de Invierno, sustento económico fundamental y habitual de la Fundación, también se incrementaron también las visitas escolares y los festejos de cumpleaños

Otro punto a destacar es que el Museo operó sin necesidad de aportes por parte de los fundadores, recuperando su autonomía operativa. Asimismo, se continuó operando en 3 turnos diarios habilitando el acceso a 1000 personas por turno.

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 CULTURAL por el INADI Instituto Nacional contra la Discriminación, la Xenofobia y el Racismo.
- 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 2021						
1er Trimestre	24.298.250	47,08	31,85	15.564.727	4,02	2,56
2do Trimestre	21.070.487	62,36	41,38	9.322.817	4,60	2,76
3er Trimestre	22.311.344	90,73	61,63	18.526.984	6,14	4,23
4to Trimestre	24.161.420	117,85	75,54	13.939.387	7,24	5,31
Anual	91.841.501	117,85	31,85	57.353.915	7,24	2,56
Ejercicio 2022						
1er Trimestre	11.973.407	113,79	87,42	8.678.288	6,64	4,75
2do Trimestre	10.714.575	112,28	92,76	8.095.138	5,72	4,34
3er Trimestre	9.829.040	163,60	94,32	11.746.214	8,47	4,50
4to Trimestre	16.427.048	183,31	114,72	12.844.804	9,49	4,92
Anual	48.944.070	183,31	87,42	41.364.444	9,49	4,34
Ejercicio 2023						
1er Trimestre	21.882.163	203,42	120,20	10.005.276	6,84	4,19
2do Trimestre	13.523.645	227,98	151,22	6.307.068	6,57	4,83
3er Trimestre	21.351.697	285,31	214,52	8.953.239	7,66	5,86
4to Trimestre	23.586.465	430,65	254,25	9.519.767	8,45	5,72
Anual	80.343.970	430,65	120,20	34.785.350	8,45	4,19

Fuente: Bloomberg

11. Perspectivas para el próximo Ejercicio

La campaña agrícola regional 2023 concluyó con resultados mixtos, precios internacionales sostenidos de commodities, fuerte presión de costos, condiciones climáticas adversas en la región, principalmente en Argentina, que experimentó una de las peores sequías de su historia, y un mercado de real estate dinámico, principalmente en Brasil.

La campaña 2024 se presenta de dimensiones similares a la que termina, con mejores perspectivas climáticas en la región y particularmente en Argentina, donde se esperan condiciones normales luego de un año de severa sequía. Esperamos una corrección tanto en los precios de commodities como en los costos, y mayores márgenes por hectárea. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para minimizar el riesgo climático y alcanzar elevados rendimientos. En Argentina, si bien el contexto electoral genera incertidumbre, somos optimistas en que la próxima administración impulsará la actividad agrícola y hará más competitivo el sector que impulsa las exportaciones y el crecimiento económico del país.

En cuanto a la actividad ganadera, seguiremos concentrando nuestra producción en campos propios, principalmente en el Noroeste Argentino y consolidando nuestra actividad en Brasil con foco en mejorar la productividad, controlar costos y trabajar eficientemente para lograr los mayores márgenes operativos posibles.

Adicionalmente, como parte de nuestra estrategia de negocios, continuaremos vendiendo los campos que han alcanzado su máximo nivel 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. Por su parte, Agrofy, la plataforma online del agro espera seguir aumentando la transaccionalidad de su plataforma, desarrollando soluciones fintech y consolidando su crecimiento regional, enfocándose en la rentabilidad de las distintas categorías y principales clientes. Seguiremos logrando sinergias con FyO en el desarrollo de acuerdos comerciales con clientes y dando visibilidad a nuestro portafolio a través del Marketplace.

El negocio de propiedades urbanas e inversiones, que poseemos a través de IRSA, viene registrando muy buenos resultados en todos sus segmentos de renta y distribuyendo elevados dividendos. Si bien el contexto político y económico actual genera incertidumbre, confiamos en la calidad del portafolio y en la capacidad del management para adaptarse a los cambios del contexto y continuar ofreciendo las mejores propuestas a sus inquilinos y visitantes.

Seguiremos trabajando durante el ejercicio 2023 en la reducción y eficientización de la estructura de costos a la vez que continuaremos evaluando 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 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: 6 de septiembre de 2023
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel Abelovich
Síndico Titular

Alejandro G. Elstain
Vicepresidente II

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.

Los valores que guían su accionar y que se han mantenido como principios fundamentales en el desarrollo de los negocios de la Compañía, son asumidos como eje del accionar de sus directivos y empleados, tienen como objeto fundamental la transparencia, integridad y ética en los negocios; se encuentran reflejados en el Código de Ética de la Compañía y en políticas de integridad internas, profundizando y reforzando los mecanismos de supervisión y control.

De acuerdo a lo mencionado, la Compañía aplica esta práctica.

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 la práctica recomendada en tanto 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.

Esta práctica es aplicada por 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).

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.

Con relación a esta práctica, la Compañía cumple con lo normado sobre Gobierno Societario por la CNV, la SEC y por los organismos autorregulados cuyas disposiciones son exigibles para la Compañía, adoptando además las mejores prácticas societarias. A tal fin la Compañía aplica su Código de Ética, aprobado por el Directorio, en el que se establecen los principios éticos y de integridad sobre los cuales se basa el accionar tanto individual como empresario, y el Reporte de Gobierno Societario, también aprobado por el Directorio junto con la memoria anual y. Asimismo, la Compañía en el marco de su cultura basada en la integridad y transparencia, aplica sus políticas de gobierno como la de Anticorrupción, Conflicto de Intereses y Partes Relacionadas que forman parte del Programa de Integridad de la Compañía.

Entre las estructuras de gobierno la Compañía, además del Comité de Auditoría, constituido por miembros independientes del Directorio, cuenta con el Comité Ejecutivo, compuesto por miembros del Directorio, asegurando la

transparencia y eficiencia de la gestión y que tiene atribuciones de constituir comités especiales para el tratamiento de temas específicos, con participación de gerencias de primera línea, que a su vez reportan a la Gerencia General o al propio Comité Ejecutivo.

Por lo mencionado, la Compañía cumple con esta práctica.

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 designación de los miembros del Directorio por parte de los accionistas considera a los efectos de su postulación y elección, las características técnicas y profesionales de los potenciales candidatos, así como su disponibilidad para el cumplimiento de las funciones inherentes al cargo. En tal sentido, los directores de la Compañía se encuentran abocados al desarrollo de la actividad comprometida disponiendo a tal fin de los recursos profesionales y técnicos necesarios para el ejercicio de su función en forma profesional y eficiente dedicando el tiempo y el esfuerzo necesarios para la revisión, seguimiento, supervisión, monitoreo y aprobación de las cuestiones sometidas a su consideración. Cabe destacar que algunos de nuestros directores ejercen funciones ejecutivas motivo por el cual su compromiso con la Compañía es aún más cercano.

En relación con los requerimientos establecidos en la orientación de esta práctica relativos a las reglas de funcionamiento del Directorio, los mismos son cumplidos a través del estatuto social donde se establecen las reglas principales de funcionamiento y organización, encontrándose publicado con acceso general, en la página de la CNV.

De acuerdo a la forma descripta, la Compañía da cumplimiento a esta práctica.

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. Esta última, a requerimiento del Presidente, convoca a las reuniones de Directorio de acuerdo con 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 lleva adelante procedimientos para monitorear el adecuado funcionamiento del Directorio respecto del cumplimiento de sus obligaciones que surgen del Estatuto Social y las leyes que le son aplicables. No obstante, los adecuados resultados de este sistema hasta la fecha, la Compañía podrá evaluar agregar la implementación de otros mecanismos y procedimientos que también ayuden a la evaluación de 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 la práctica recomendada tercerizando en sus asesores legales externos la Secretaría Corporativa, que lleva 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.

El Directorio delega en el Comité Ejecutivo, integrado por miembros del Directorio la facultad establecida por el Estatuto Social de designar a Gerentes, incluido el Gerente General y Subgerentes, fijando niveles de remuneraciones. Para ello, el Comité Ejecutivo dispone de la asistencia de la Gerencia de Recursos Humanos para establecer las

características a cumplir por el sucesor y que deberán estar alineadas con la visión, misión y valores de la Compañía, considerando diferentes parámetros para su selección.

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.

El Directorio está integrado por 12 directores titulares, cuatro de ellos revisten el carácter de independientes, y tres de ellos son integrantes del Comité de Auditoría, por lo tanto, éste último está compuesto en su totalidad por miembros independientes, en cumplimiento con las normas de CNV y SEC. La Compañía da cumplimiento a esta recomendación.

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 hasta momento no ha considerado necesaria la implementación de un Comité de Nominaciones dado que la designación de los miembros del Directorio la realizan los propios accionistas en la Asamblea General Ordinaria que se lleva a cabo a tal efecto. El proceso de postulación y de recomendación de directores se realiza en el seno del Directorio luego de la evaluación de los candidatos considerando a tal efecto lineamientos generales de independencia, diversidad, compatibilidad, profesionalismo, conocimientos técnicos, de negocio y de gestión. La propuesta de candidatos es analizada en conjunto por los miembros del Directorio a efectos de su propuesta a la Asamblea de Accionistas

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.

Como se ha indicado en la práctica anterior, si bien la Compañía no cuenta con un Comité de Nominaciones, se aplica la práctica recomendada dado que en el proceso de selección de candidatos para eventuales reemplazos por vencimiento de mandato y/o cualquier otra circunstancia, evalúa diferentes aspectos no sólo de experiencia profesional sino de habilidades y competencias de los postulantes con el fin de asegurar un órgano de administración alineado con el propósito, visión y misión 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

Esta práctica se cumple. 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 remuneración de los directores es determinada de conformidad con lo establecido por la Ley General de Sociedades, teniendo en consideración si los mismos desempeñan o no funciones técnico – administrativas y en función de los resultados obtenidos por la Compañía en el ejercicio.

De conformidad con lo establecido por el Estatuto Social, el Comité Ejecutivo tiene la facultad de establecer las remuneraciones del nivel gerencial.

16. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.

Esta práctica la Compañía no la cumple a través de un Comité de Remuneraciones, sino a través de otras herramientas de gestión establecidas en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de CNV. En tal sentido, además de lo indicado en la práctica anterior respecto a la determinación de los honorarios del Directorio a cargo de la Asamblea Anual de Accionistas, previo a la misma, el Comité de Auditoría opina sobre la razonabilidad de la suma total de honorarios respecto de los resultados del ejercicio, evaluando además, la responsabilidad que involucra el cargo, la dedicación que debe ser brindada para el ejercicio de la función, la experiencia y reputación profesional y la coherencia con remuneraciones de ejercicios anteriores.

Asimismo, en relación con la remuneración de las gerencias de primera línea, el Comité Ejecutivo, considerando su facultad establecida en el Estatuto Social, delega en la Gerencia General y la Gerencia de Recursos Humanos la fijación de remuneración de los gerentes de primera línea. Para su fijación se tiene en cuenta la responsabilidad, el desempeño y la competitividad externa, por medio de la contratación de encuestas de mercado con consultoras especializadas. Además de determinarse un monto fijo, la porción de la remuneración variable de los gerentes de primera línea está alineada con los objetivos de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía cuenta también con planes de retención a largo plazo que se comunican al personal clave.

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.

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.

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 contable.

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. Por lo mencionado la Compañía aplica esta práctica.

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 cuenta con una Gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría que depende de la Gerencia de Compliance, que reporta directamente al Vicepresidente 2°. 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.

De acuerdo a lo descripto, la Compañía cumple con la práctica mencionada.

19. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.

La Compañía aplica la práctica mencionada considerando que 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.

Esta práctica es aplicada por la Compañía por tener un Comité de Auditoría 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.

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.

El Comité de Auditoría, considera la propuesta de designación de los Auditores Externos que presentará el Directorio a la Asamblea. En su evaluación, el Comité considera 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. En base a lo informado, la Compañía da cumplimiento a esta práctica.

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 cuenta con un 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 y que contempla la posibilidad de actualizaciones necesarias para el fortalecimiento de la confianza de todas las partes interesadas.

El Código de Ética es de conocimiento para el público en general; se encuentra publicado en la página web de la Compañía y debe ser aceptado expresamente por todos sus empleados y directivos. Asimismo, la Compañía regularmente realiza recordatorios del contenido del Código de Ética

Por lo mencionado, la Compañía da cumplimiento a esta práctica.

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 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 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.

En el ejercicio 2023, se llevaron adelante acciones de capacitación sobre temas de interés del Directorio y del personal, a través de diferentes medios como videos, reuniones virtuales, envío de mails, cartelera en lugares de trabajo, recordatorio de la existencia de líneas de denuncias y sobre la obligación de reportar la existencia o sospecha de la violación del Código de Ética, leyes o normas.

De acuerdo con lo mencionado, la Compañía cumple con esta práctica.

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

El Código de Ética de la Compañía establece los principios éticos y pautas de comportamiento individual y empresario, indicando que los directores, gerentes y empleados, todos ellos alcanzados por el Código, deben evitar situaciones que puedan generar un conflicto entre sus intereses personales y los de la Compañía. Respecto de este tema, la Compañía aplica también su Política de conflicto de intereses. Asimismo, el Comité de Auditoría debe proporcionar al mercado información respecto de las operaciones que puedan suponer un conflicto de intereses con integrantes de los órganos sociales o accionistas controlantes.

Con relación a transacciones entre partes relacionadas, la Compañía aplica su política de Partes Relacionadas e informa un detalle de estas operaciones en sus estados financieros trimestrales y anuales. Respecto de las que involucren un monto superior al límite determinado por la Ley de Mercado de Capitales y las normas de CNV, son consideradas por el Comité de Auditoría previo a su tratamiento por parte del Directorio. Las opiniones del Comité refieren a si las condiciones de estas operaciones pueden considerarse razonablemente adecuadas a las condiciones de mercado para operaciones entre partes no relacionadas. Las opiniones del Comité de Auditoría son informadas como “Hecho Relevante” en la CNV y en los mercados donde cotiza la Compañía. Por lo mencionado, la Compañía cumple con esta práctica.

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 cuenta con un sitio web www.cresud.com.ar, a través del cual el público en general tiene 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.

Por lo informado, la Compañía cumple con esta práctica.

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 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
- Inversores e Instituciones Financieras
- Colaboradores
- Clientes
- Proveedores
- Gobierno y Organismos de Control
- Comunidades
- Directores

A través del sitio web, la Compañía brinda acceso a su información pública 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. Por lo mencionado, la Compañía da cumplimiento a esta recomendación.

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 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.

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. Por lo mencionado, la Compañía cumple con esta práctica.

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.

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 fluido 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. 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. La Compañía da cumplimiento, de acuerdo con lo informado, a esta práctica.

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 Asamblea Anual de Accionistas es la que anualmente determina el destino de los resultados del ejercicio, definiendo las reservas a constituir y determinando si los saldos resultantes serán distribuidos en concepto de dividendos, los que deberán ser determinados de acuerdo con lo establecido en la Ley General de Sociedades y el Estatuto Social. La distribución de dividendos depende de los resultados de la empresa y si existen ganancias líquidas y realizadas. Para su aprobación se requiere el voto afirmativo de la mayoría de las acciones con derecho a voto en la Asamblea. Asimismo, la Compañía considera su liquidez y los proyectos de inversión. La Compañía por lo indicado, cumple con esta práctica.

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

