



# 2022

MEMORIA Y ESTADOS FINANCIEROS EJERCICIO

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

Memoria Ejercicio 2022

---

## Contenido

1. Perfil corporativo .....	3
2. Carta a los accionistas .....	6
3. Reseña del año transcurrido .....	8
4. Negocio Agropecuario .....	10
5. Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones (a través de nuestra subsidiaria IRSA) .....	38
6. Hechos relevantes del Ejercicio y Posteriores .....	45
7. Análisis y Discusión de la Dirección sobre la Situación Financiera y el Resultado de las Operaciones .....	54
8. Endeudamiento .....	84
9. Directorio y Gerencia Senior .....	85
10. Dividendos y Política de Dividendos .....	96
11. Sustentabilidad.....	97
12. Información Bursátil.....	972
13. Perspectivas para el próximo Ejercicio .....	103
ANEXO I: Informe de cumplimiento de Código de Gobierno Societario.....	104

## 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 creamos BrasilAgro con el fin de replicar nuestro modelo de negocios en Brasil. 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 2021 detentábamos una participación del 39,4% sobre el capital accionario de dicha compañía, neto de acciones en cartera, que se encuentra consolidada en nuestros Estados Financieros. 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:IRS, 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 Agro Ganadero (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 Agro Ganadero 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 2022 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 y QUILMES. 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 frigoríficos y supermercados locales, ferias y remates. Entre nuestros clientes se encuentran Sociedad Anónima Carnes Pampeanas S.A., Frigorífico Bermejo,

Arre Beef S.A., Saenz Valiente Bulrich y Colombo y Magliano S.A., a precios basados en el precio del Mercado Agro Ganadero.

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 muy buenos resultados, motivado por una demanda de granos activa, elevados precios de los commodities, condiciones climáticas mixtas y un mercado de real estate dinámico, principalmente en Brasil. Sembramos 254.000 hectáreas y alcanzamos una producción récord de 800.000 toneladas de granos en la región con rendimientos promedio de 2,95 tn/ha para la soja y 5,43 tn/ha para el maíz.

El alto nivel de precios de los commodities se sostuvo desde fines del año pasado hasta el cierre del ejercicio, motivado en un primer momento por el efecto climático Niña que afectó parcialmente los procesos de siembra en la región impactando en la producción y, luego, por el conflicto bélico desatado entre Rusia y Ucrania. La soja alcanzó los USD/tn 615 al cierre de ejercicio y el maíz los USD/tn 293, 15% y 3% respectivamente por encima de los precios observados al cierre de la campaña anterior. La gestión ganadera, focalizada en campos propios en el Noroeste de Argentina y Brasil, cierra un gran año productivo, con precios sostenidos de la hacienda, costos controlados y buenos márgenes por hectárea.

A nivel operacional, el EBITDA ajustado de la compañía alcanzó los ARS 47.739 millones en el ejercicio 2022, ARS 19.054 millones provenientes del negocio agropecuario y ARS 28.685 millones provenientes del negocio de propiedades urbanas e inversiones, incrementándose un 10% con relación al ejercicio 2021. El resultado neto del ejercicio 2022 arrojó una ganancia de ARS 63.000 millones, explicado principalmente por el resultado operativo, mayores resultados financieros netos y un menor impacto del impuesto a las ganancias.

Nuestra inversión en Brasilagro ha generado excelentes resultados este año en un contexto de auge del sector agropecuario en Brasil, que se consolida como líder regional en competitividad y potencial agrícola. El EBITDA ajustado alcanzó los BRL 748 millones en el ejercicio 2022, incrementándose un 105% comparado con 2021.

El mercado de real estate brasileño mostró elevados precios y gran liquidez, permitiendo que Brasilagro concrete dos transacciones de venta de fracción de campo durante el ejercicio. En octubre 2021 vendió una fracción de 3.723 hectáreas (2.694 hectáreas productivas) del campo "Alto Taquari" ubicado en el Estado de Mato Grosso, Brasil por la suma de BRL 589 millones. El reconocimiento de la venta se realizará en dos etapas: 2.566 hectáreas (1.537 hectáreas productivas) en octubre de 2021 por un valor aproximado de BRL 336 millones y 1.157 hectáreas productivas en septiembre de 2024, por un valor aproximado de BRL 253 millones. El campo estaba valuado en los libros en BRL 31,3 millones y la tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 12%. Luego, en el mes de diciembre, vendió una fracción de 4.573 hectáreas (2.859 hectáreas productivas) del campo "Rio do Meio" ubicado en Correntina, Estado de Bahía, Brasil, que fue adquirido en enero de 2020. El monto total de la operación fue fijado en BRL 130,1 millones y el campo estaba valuado en los libros en BRL 40 millones. La tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 40,3%.

Nuestras inversiones en servicios agropecuarios comerciales, a través de Futuros y Opciones.com (FyO) y Agrofy siguen dando buenos resultados y se consolidan como las compañías líderes en sus rubros, en pleno proceso de expansión regional. FyO proyecta alcanzar 6,8 millones de toneladas comercializadas este año y un EBT de aproximadamente USD 25 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. Por su parte, Agrofy, plataforma online del agro, alcanzó ingresos por USD 1,3 millones y concretó con éxito una nueva ronda de capital por USD 29 millones que incrementó la valuación de la compañía a USD 104 millones. 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 un ejercicio signado por grandes acontecimientos. Consolidó el negocio en un solo vehículo luego de la fusión con IRSA CP, reduciéndose nuestra tenencia al 53,9%, el negocio de renta alcanzó niveles de recuperación pre-pandemia, vendió activos de

oficinas a precios muy atractivos, obtuvo la aprobación de su principal proyecto de desarrollo de usos mixtos “Costa Urbana” y concretó con éxito diversas transacciones financieras que lo posicionan favorablemente de cara a los próximos años.

En materia financiera, emitimos deuda en el mercado local por USD 125,6 millones y con posterioridad al cierre, concretamos con éxito el canje de la ON Clase II por USD 113 millones en el marco de la Resolución del Banco Central de la República Argentina, alcanzando una aceptación del 86,7%. Adicionalmente, lanzamos un plan de recompra de acciones propias por hasta ARS 1.000 millones, que a la fecha registra un avance del 99%. Nos sentimos orgullosos de la capacidad del management de aprovechar las oportunidades de mercado y de la prudencia de la gestión financiera de la compañía.

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. En materia social, avanzamos en múltiples iniciativas, donaciones y voluntariados, con foco en educación, infraestructura educativa e igualdad de género, impulsando la participación de las comunidades vecinas a nuestros campos. Realizamos durante el ejercicio actividades de refuerzo pedagógico en 15 instituciones primarias, secundarias, terciarias y universitarias alcanzando casi 1.500 beneficiarios y lanzamos un programa de transformación social junto a la organización “Mujeres que dejan huellas” para empoderar, promocionar y fortalecer el trabajo de las mujeres emprendedoras y en situación de vulnerabilidad. La inversión social de la compañía, en forma directa y a través de Fundación IRSA, alcanzó la suma de ARS 96,6 millones en el año.

La campaña 2023 se presenta de dimensiones similares a la que termina, con precios de commodities en línea, costos en aumento y buenos 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

El Grupo opera en un contexto complejo tanto por las condiciones macroeconómicas, cuyas variables principales han tenido recientemente una fuerte volatilidad, como regulatorias, sociales y políticas, tanto en el ámbito nacional como internacional.

Los resultados de las operaciones pueden verse afectados por las fluctuaciones en el índice de inflación y en el tipo de cambio respecto del peso frente a otras monedas, principalmente el dólar, las variaciones en las tasas de interés las cuales tienen un impacto en el costo de capital, los cambios en las políticas gubernamentales, control de capitales y otros acontecimientos políticos o económicos tanto a nivel local como internacional.

Se describen a continuación los principales indicadores de la economía argentina:

- En junio de 2022, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del 6,4% respecto al mismo mes de 2021, y del 1,1% respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses, al 30 de junio de 2022, alcanzó el 63,98%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central de la República Argentina en julio de 2022, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista para diciembre de 2022 del 90,2% interanual y de 76,6% para diciembre de 2023. Quienes participan del REM proyectan una variación real del Producto Interno Bruto (PIB) para 2022 del 3,4%.
- En el periodo de junio 2021 a junio 2022, el peso se depreció 30,8% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 30 de junio de 2022 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 99,3% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Con fecha 3 de marzo de 2022, el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) publicó la Comunicación “A” 7466 la cual establece que quienes registren deudas financieras con vencimientos de capital en moneda extranjera programados entre junio y diciembre de 2022, deben presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los siguientes criterios: (a) que el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital con vencimiento en el período indicado más arriba, y (b) que el resto del capital sea, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años, siempre que el nuevo endeudamiento sea liquidado en el mercado de cambios.

Con posterioridad al cierre del ejercicio económico, el 21 de julio de 2022, el BCRA publicó la Comunicación “A” 7552 a través de la cual incluye dentro del límite de USD 100.000 en activos externos líquidos disponibles que pueden tener las entidades para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (“MULC”) a la tenencia de certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras (“Cedears”). Asimismo, la norma establece que la tenencia de Cedears adquiridas hasta el 21.07.2022 que superen dicho límite combinado de USD 100.000 se podrán tener hasta el 19.08.2022. Pasado dicho plazo, las compañías deberán desarmar las posiciones de Cedears cuando superen el límite indicado.



### Pandemia de COVID-19

En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (SARS-COV-2), que causó un síndrome respiratorio agudo severo (COVID-19) apareció en Wuhan, China. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el COVID-19 era una pandemia. En respuesta, los países han adoptado medidas extraordinarias para contener la propagación del virus, incluida la imposición de restricciones a los viajes y el cierre de fronteras, el cierre de negocios considerados no esenciales, instrucción a los residentes a practicar distanciamiento social, implementación de cuarentenas, entre otras medidas. La pandemia en curso y estas medidas gubernamentales extraordinarias están afectando la actividad económica mundial, arrojando como resultado una volatilidad significativa en los mercados financieros mundiales.

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y a la fecha aproximadamente 9.500.000 de casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional ha implementado una serie de medidas sanitarias que incluyeron el aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional con cierre de actividades no esenciales, incluidos los centros comerciales, así como la suspensión de vuelos y cierre de fronteras, durante parte del año 2020 y 2021.

Durante la pandemia CRESUD y su subsidiaria BrasilAgro continuaron operando con normalidad al ser la actividad agropecuaria esencial para la provisión de alimentos. Con respecto a su subsidiaria IRSA, desde el inicio del ejercicio fiscal 2022 y hasta la fecha de presentación de los estados financieros, sus centros comerciales se encuentran plenamente operativos, así como sus edificios de oficinas a pesar de la modalidad de trabajo remoto que continúan aplicando algunos locatarios. En cuanto a los hoteles, operativos desde diciembre de 2020, la actividad evidencia una recuperación luego de las prolongadas restricciones de flujos aéreos que afectaron directamente la afluencia de turismo internacional.

No se prevé que los efectos de la pandemia por Coronavirus afecten la continuidad de los negocios y su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros de los próximos doce meses. La Compañía continúa monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios del Grupo.

## 4. Negocio agropecuario

### Portafolio

Al 30 de junio de 2022, éramos propietarios de 26 campos con aproximadamente 617.481 hectáreas distribuidos en Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay. Durante el ejercicio explotamos aproximadamente 98.073 hectáreas de campos propios para la producción de granos, aproximadamente 63.102 hectáreas de campos propios se destinan a la explotación ganadera, 85.000 hectáreas se destinan a la explotación de ganado lanar y aproximadamente 25.103 hectáreas se arriendan a terceras partes para la producción de granos y carne. Las 347.360 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 22.121 hectáreas a la producción agrícola y 2.845 hectáreas a la producción ganadera. Asimismo, durante el año fiscal 2022 finalizado el 30 de junio de 2022, arrendamos 100.470 hectáreas a terceros para la producción agrícola y 12.590 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):

	2022 <sup>(1)</sup>	2021 <sup>(1)</sup>	2020 <sup>(1)</sup>	2019 <sup>(1)</sup>	2018 <sup>(1)</sup>
Granos <sup>(2)</sup>	220.663	224.185	229.070	220.170	194.281
Hacienda <sup>(3)</sup>	78.537	80.835	87.788	95.247	102.113
Leche	-	-	-	-	-
Lanar	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Reservas de Tierra <sup>(4)</sup>	457.711	466.421	463.372	450.882	461.795
Campos propios arrendados a terceros	25.103	25.908	23.655	16.100	9.603
<b>Total</b>	<b>867.014</b>	<b>882.349</b>	<b>888.885</b>	<b>867.399</b>	<b>852.792</b>

(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.

A continuación, mostramos los resultados del grupo durante los últimos dos años fiscales.

Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

En ARS millones	Jun-22	Jun-21
Activo corriente	112.988	114.757
Activo no corriente	416.239	441.426
<b>Total del activo</b>	<b>529.227</b>	<b>556.183</b>
Pasivo corriente	147.579	115.488
Pasivo no corriente	174.859	267.049
<b>Total del pasivo</b>	<b>322.438</b>	<b>382.537</b>
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	82.303	53.205
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	124.486	120.441
<b>Patrimonio neto</b>	<b>206.789</b>	<b>173.646</b>
Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más patrimonio neto	529.227	556.183

Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

En ARS millones	Jun-22	Jun-21
Resultado bruto	42.463	36.824
Resultado operativo	43.229	16.274
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-195	-7.273
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	43.034	9.001
Resultados financieros netos	21.943	10.177
Resultado antes de impuesto a las ganancias	64.977	19.178
Impuesto a las ganancias	-1.977	-45.817
Resultado del ejercicio de operaciones continuadas	63.000	-26.639
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-13.540
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>63.000</b>	<b>-40.179</b>
Accionistas de la sociedad controlante	37.088	-20.611
Interés no controlante	25.912	-19.568

Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

En ARS millones	Jun-22	Jun-21
Fondos generados por las actividades operativas	21.807	14.573
Fondos generados por las actividades de inversión	12.894	119.929
Fondos aplicados a las actividades de financiación	-37.016	-87.967
<b>Total de fondos generados durante el ejercicio</b>	<b>-2.315</b>	<b>46.535</b>

Indicadores

En ARS millones	Jun-22	Jun-21
Liquidez <sup>(1)</sup>	0,766	0,994
Solvencia <sup>(2)</sup>	0,641	0,454
Inmovilización del capital <sup>(3)</sup>	0,787	0,794
Rentabilidad <sup>(4)</sup>	0,305	-0,231

(1) Activo corriente/ Pasivo corriente

(2) Patrimonio Neto Total /Pasivo Total

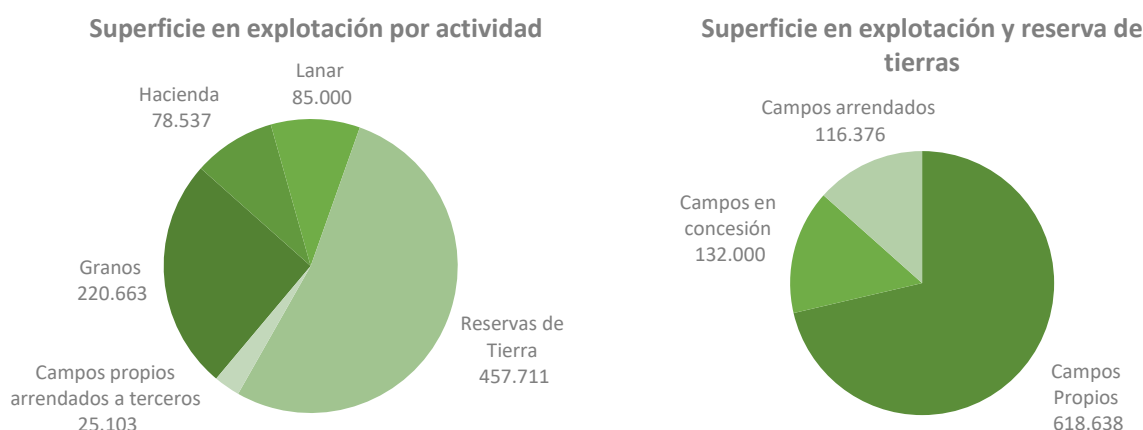
(3) Activo no corriente/ total del Activo

(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 2022, desarrollamos operaciones en 26 campos propios y 94 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 2022, la superficie en explotación para cada una de las actividades, así como la superficie en explotación y hectáreas como reservas de tierras.



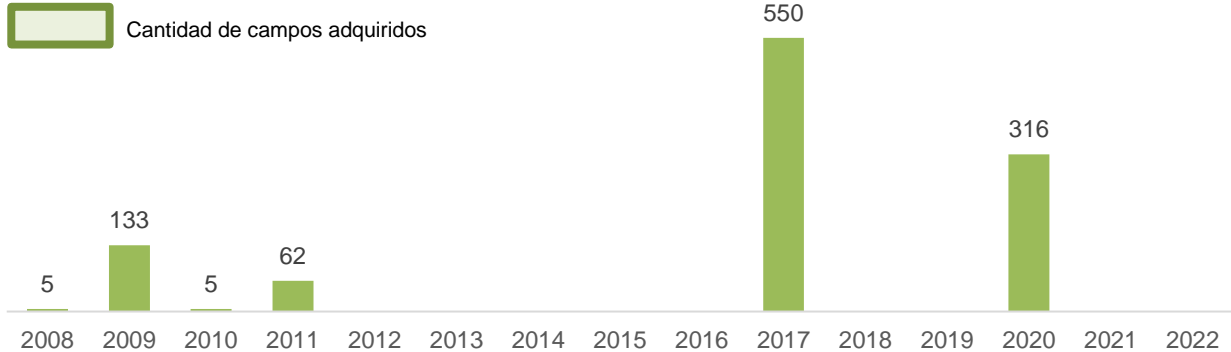
### 1) Venta y Transformación de tierras

#### 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.

**Adquisiciones (ARS MM)**



2	7	1	3	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**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 siguiente cuadro presenta, para los ejercicios indicados, cierta información relativa a las ventas de campos durante cada uno de los últimos 12 ejercicios económicos finalizados el 30 de junio:

**Ventas <sup>(1)</sup>**

**(ARS MM en términos reales)**



4	2	4	0	6 <sup>(3)</sup>	3 <sup>(4)</sup>	3 <sup>(5)</sup>	3 <sup>(4)</sup>	3 <sup>(5)</sup>	4 <sup>(5)</sup>	2 <sup>(6)</sup>	2 <sup>(6)</sup>
---	---	---	---	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

(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 la venta de "La Adela" a nuestra subsidiaria IRSA. Al ser una operación entre partes relacionadas, bajo IFRS no refleja resultado y no esta incluido dentro de la ganancia por venta de campos de ARS 569,5 millones.  
 (3) Incluye tres ventas de campos y tres fracciones.  
 (4) Incluye una venta de campo y dos fracciones.  
 (5) Venta de cuatro fracciones  
 (6) Venta de dos fracciones

Nuestra subsidiaria BrasilAgro ha vendido durante el ejercicio una fracción de 3.723 hectáreas (2.694 hectáreas productivas) del campo “Alto Taquarí” ubicado en el municipio del mismo nombre en el Estado de Mato Grosso, Brasil. Luego de esta operación, queda en manos de Brasilagro un remanente de 1.380 hectáreas de este campo. El valor de la venta fue de BRL 589 millones y la entrega de la posesión de las hectáreas y, en consecuencia, el reconocimiento de la venta se realizó en dos etapas: 2.566 hectáreas (1.537 hectáreas productivas) en octubre de 2021 por un valor aproximado de BRL 336 millones y 1.157 hectáreas productivas en septiembre de 2024, por un valor aproximado de BRL 253 millones. El campo estaba valuado en los libros en BRL 31,3 millones y la tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 12%. A su vez, en el mes de diciembre de 2021, vendió una fracción de 4.573 hectáreas (2.859 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 7.715 hectáreas de dicho establecimiento. El monto total de la operación fue fijado en BRL 130,1 millones y el campo estaba valuado en los libros en BRL 40 millones. La tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 40,3%.

### **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 2022 poseíamos reservas de tierras en la región por más de 347.360 hectáreas propias las cuales se adquirieron a precios muy convenientes. Además, contamos con 107.034 hectáreas en concesión como reserva para futuros desarrollos. Del total de esta superficie, mantenemos un pulmón verde de 296.644 hectáreas en la región. Creemos que existen herramientas tecnológicas para poder mejorar la productividad de estos campos y lograr así su apreciación a largo plazo.

Durante esta campaña hemos incorporado a nuestro portafolio 9.099 hectáreas productivas en la región: 2.358 hectáreas en Argentina, 3.033 hectáreas en Brasil y 3.708 hectáreas en Paraguay.

Superficie incorporada como productiva (ha)	2022	2021
Argentina	2.358	2.221
Brasil	3.033	6.797
Paraguay	3.708	2.313
<b>Total</b>	<b>9.099</b>	<b>11.331</b>

## Resultados

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

En ARS millones	PF 2022	PF 2021	Variación
Ingresos	-	-	-
Costos	-48	-59	-18,6%
<b>Pérdida bruta</b>	<b>-48</b>	<b>-59</b>	<b>-18,6%</b>
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	2.460	9.035	-72,8%
Resultado por venta de campos	5.505	2.148	156,3%
Gastos generales y de administración	-8	-8	-
Gastos de comercialización	-189	-2	9350,0%
Otros resultados operativos, netos	1.071	2.871	-62,7%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>8.791</b>	<b>13.985</b>	<b>-37,1%</b>
<b>Ganancia del segmento</b>	<b>8.791</b>	<b>13.985</b>	<b>-37,1%</b>

## 2) Producción Agropecuaria

### Producción

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

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

(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	PF2022				
	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	Totales
Maíz	259.059	131.155	3.877	7.013	401.104
Soja	129.276	180.509	17.391	-	327.176
Trigo	34.938	-	460	-	35.398
Sorgo	26.232	292	180	0	26.704
Girasol	3.493	-	-	-	3.493
Algodón	-	7.157	-	-	7.157
Otros	7.178	7.549	5	336	15.068
<b>Totales Granos y Otros</b>	<b>448.477</b>	<b>327.306</b>	<b>21.733</b>	<b>7.349</b>	<b>804.865</b>

<b>Caña de Azúcar</b>	<b>-</b>	<b>2.083.485</b>	<b>103.649</b>	<b>-</b>	<b>2.187.134</b>
-----------------------	----------	------------------	----------------	----------	------------------

en toneladas	PF2021				
	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	Totales
Maíz	233.900	99.441	7.127	2.258	342.726
Soja	151.808	168.747	15.907	3.492	339.954
Trigo	36.594	-	-	-	36.594
Sorgo	26.232	292	180	0	26.704
Girasol	4.846	-	-	-	4.846
Algodón	-	8.781	-	-	8.781
Otros	4.120	7.207	-	5.301	16.628
<b>Totales Granos y Otros</b>	<b>457.500</b>	<b>284.468</b>	<b>23.214</b>	<b>11.051</b>	<b>776.233</b>

<b>Caña de Azúcar</b>	<b>-</b>	<b>2.196.119</b>	<b>168.416</b>	<b>-</b>	<b>2.364.535</b>
-----------------------	----------	------------------	----------------	----------	------------------

en toneladas	PF2020				
	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	Totales
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
<b>Totales Granos y Otros</b>	<b>570.307</b>	<b>255.911</b>	<b>23.872</b>	<b>7.400</b>	<b>857.490</b>

<b>Caña de Azúcar</b>	<b>-</b>	<b>2.217.714</b>	<b>143.251</b>	<b>-</b>	<b>2.360.965</b>
-----------------------	----------	------------------	----------------	----------	------------------

en toneladas	PF2019				
	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	Totales
Maíz	157.079	29.903	6.143	1.227	194.352
Soja	177.503	138.506	21.174	18.486	355.670
Trigo	37.378	-	-	-	37.378
Sorgo	1.364	-	357	-	1.721
Girasol	6.428	-	-	-	6.428
Algodón	-	1.586	-	-	1.586
Otros	2.103	-	-	-	2.103
<b>Totales Granos y Otros</b>	<b>381.855</b>	<b>169.995</b>	<b>27.674</b>	<b>19.713</b>	<b>599.238</b>

<b>Caña de Azúcar</b>	<b>-</b>	<b>1.932.235</b>	<b>67.100</b>	<b>-</b>	<b>1.999.335</b>
-----------------------	----------	------------------	---------------	----------	------------------



**Venta**

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

Volumen de Ventas <sup>(3)</sup>	PF2022			PF2021			PF2020			PF2019		
	M.L. <sup>(1)</sup>	M.E. <sup>(1)</sup>	Total	M.L. <sup>(1)</sup>	M.E. <sup>(1)</sup>	Total	M.L. <sup>(1)</sup>	M.E. <sup>(1)</sup>	Total	M.L. <sup>(1)</sup>	M.E. <sup>(1)</sup>	Total
Maíz	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	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	34,1	-	34,1	31,6	3,1	34,7	43,8	-	43,8	40,5	-	40,5
Sorgo	30,0	-	30,0	3,4	-	3,4	0,8	-	0,8	0,4	-	0,4
Girasol	3,0	-	3,0	4,7	-	4,7	9,3	-	9,3	2,4	-	2,4
Algodón	3,3	1,3	4,6	7,2	-	7,2	2,4	2,1	4,5	-	-	-
Otros	9,8	1,4	11,2	6,4	1,0	7,4	5,0	-	5,0	1,2	-	1,2
<b>Total de Granos (ton)</b>	<b>630,4</b>	<b>203,2</b>	<b>833,6</b>	<b>569,2</b>	<b>130,2</b>	<b>699,4</b>	<b>696,9</b>	<b>176,4</b>	<b>873,3</b>	<b>402,3</b>	<b>102,1</b>	<b>504,4</b>
<b>Caña de Azúcar (ton)</b>	<b>1.997,3</b>	<b>-</b>	<b>1.997,3</b>	<b>2.169,9</b>	<b>-</b>	<b>2.169,9</b>	<b>2.226,2</b>	<b>-</b>	<b>2.226,2</b>	<b>1.965,4</b>	<b>-</b>	<b>1.965,4</b>
<b>Hacienda Carne (ton)</b>	<b>12,5</b>	<b>-</b>	<b>12,5</b>	<b>16,6</b>	<b>-</b>	<b>16,6</b>	<b>19,3</b>	<b>-</b>	<b>19,3</b>	<b>9,4</b>	<b>-</b>	<b>9,4</b>

(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:

	2022 <sup>(1)</sup>	2021 <sup>(1)</sup>	2020 <sup>(1)</sup>	2019 <sup>(1)</sup>
Propio	113.452	109.576	105.799	94.062
Arrendado	122.662	130.940	138.867	135.955
En Concesión	22.121	22.771	26.409	18.638
Arrendados a 3ros	23.778	24.133	13.837	14.325
<b>Total</b>	<b>282.013</b>	<b>287.420</b>	<b>284.912</b>	<b>262.980</b>

(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 2022	PF 2021	Variación
Maíz	100.930	92.564	9,0%
Soja	53.394	135.177	-60,5%
Girasol	737	266	177,1%
Sorgo	5.503	20.354	-73,0%
Trigo	1.296	2.074	-37,5%
Algodón	4.064	1.964	106,9%
Otros	6.286	4.924	27,7%
<b>Total</b>	<b>172.210</b>	<b>257.323</b>	<b>-33,1%</b>

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 2022, nuestra tenencia en Agrouranga era del 34,86%. Esta Compañía optimiza los procesos productivos, obteniendo excelentes resultados, poniendo especial énfasis en la conservación del suelo, la racionalidad de las técnicas utilizadas y la protección del medio ambiente.

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

### **Arrendamiento de campos**

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

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

La duración inicial de los contratos de arrendamiento es habitualmente de una temporada de cultivos. El arrendamiento de campos para producción de granos consiste en contratos de arrendamiento con pagos basados en una suma fija de pesos por hectárea, o contratos de aparcería, con pagos en especie basados en un porcentaje de las cosechas obtenidas o una cantidad fija de toneladas del grano obtenido o su valor equivalente en Pesos. El arrendamiento de campos para cría de ganado consiste en contratos de locación con pagos fijos basados en una suma fija de Pesos por hectárea o por kilos de novillo, o contratos de capitalización con pagos en especie o en efectivo basados en el número de kilogramos de engorde.

Durante el ejercicio 2022 arrendamos a terceros un total de 94 campos que abarcan 116.377 hectáreas, incluyendo 50.747 hectáreas en Brasil. Del total de la superficie arrendada, 122.662 hectáreas fueron destinadas a la producción agrícola, incluyendo la doble cosecha, y 12.590 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 2022

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Granos	100.470	107.013	111.001	117.397	66.333
Hacienda	12.590	12.635	12.635	14.135	12.635

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

### Resultados

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

#### Granos

En ARS millones	PF 2022	PF 2021	Variación
Ingresos	35.341	25.167	40,4%
Costos	-34.527	-26.800	28,8%
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas	12.166	17.904	-32,0%
Cambios en el VNR de los productos agrícolas	-1.995	-970	105,6%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>10.985</b>	<b>15.301</b>	<b>-28,2%</b>
Gastos generales y de administración	-1.374	-1.391	-1,2%
Gastos de comercialización	-3.792	-3.184	19,1%
Otros resultados operativos, netos	-2.226	-6.228	-64,3%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>3.593</b>	<b>4.498</b>	<b>-20,1%</b>
Resultado por participación en asociadas	107	98	9,2%
<b>Ganancia de la actividad</b>	<b>3.700</b>	<b>4.596</b>	<b>-19,5%</b>

#### Caña de Azúcar

En ARS millones	PF 2022	PF 2021	Variación
Ingresos	10.454	8.607	21,5%
Costos	-9.655	-7.478	29,1%
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas	6.286	4.337	44,9%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>7.085</b>	<b>5.466</b>	<b>29,6%</b>
Gastos generales y de administración	-379	-467	-18,8%
Gastos de comercialización	-191	-297	-35,7%
Otros resultados operativos, netos	115	-389	-
<b>Ganancia operativa</b>	<b>6.630</b>	<b>4.313</b>	<b>53,7%</b>
<b>Ganancia de la actividad</b>	<b>6.630</b>	<b>4.313</b>	<b>53,7%</b>

### 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 2022, el stock de ganado de la Compañía era de 71.330 cabezas, con un total de 78.537 hectáreas de campos propios y arrendadas asignadas para esta actividad. Adicionalmente, tenemos 1.325 hectáreas dedicadas a esta actividad que son arrendadas a terceros.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, nuestra producción se redujo a 8.746 toneladas, disminuyendo interanualmente un 12,2%. El siguiente cuadro presenta, para los ejercicios indicados, los volúmenes de producción de carne medido en toneladas:

	PF2022	PF2021	PF2020	PF2019	PF2018
Producción de carne <sup>(1)</sup>	8.746	9.956	11.783	11.173	10.751

(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	PF2022	PF2021	PF2020
Hacienda de Cría	66.532	58.086	63.073
Hacienda de Invernada	4.798	4.972	10.539
<b>Total Hacienda (cabezas)</b>	<b>71.330</b>	<b>63.058</b>	<b>73.612</b>

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 2022

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 2022	PF 2021	Variación
Ingresos	3.721	4.664	-20,2%
Costos	-3.119	-3.886	-19,7%
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas	-248	1.171	-
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-3	3	-
<b>Ganancia bruta</b>	<b>351</b>	<b>1.952</b>	<b>-82,0%</b>
Gastos generales y de administración	-204	-271	-24,7%
Gastos de comercialización	-196	-267	-26,6%
Otros resultados operativos, netos	-10	-180	-94,4%
<b>(Pérdida) / Ganancia operativa</b>	<b>-59</b>	<b>1.234</b>	<b>-</b>
Resultado por participación en asociadas	1	-	-
<b>(Pérdida) / Ganancia de la actividad</b>	<b>-58</b>	<b>1.234</b>	<b>-</b>

### 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 2022	PF 2021	Variación
Ingresos	1.554	1.523	2,0%
Costos	-572	-397	44,1%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>982</b>	<b>1.126</b>	<b>-12,8%</b>
Gastos generales y de administración	-307	-121	153,7%
Gastos de comercialización	-179	-89	101,1%
Otros resultados operativos, netos	24	-59	-
<b>Ganancia operativa</b>	<b>520</b>	<b>857</b>	<b>-39,3%</b>
<b>Ganancia del segmento</b>	<b>520</b>	<b>857</b>	<b>-39,3%</b>

## 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 2022	PF 2021	Variación
Ingresos	13.338	8.852	50,7%
Costos	-9.731	-6.105	59,4%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>3.607</b>	<b>2.747</b>	<b>31,3%</b>
Gastos generales y de administración	-777	-592	31,3%
Gastos de comercialización	-933	-661	41,1%
Otros resultados operativos, netos	188	364	-48,4%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>2.085</b>	<b>1.858</b>	<b>12,2%</b>
Resultado por participación en asociadas	54	-193	-
<b>Ganancia del segmento</b>	<b>2.139</b>	<b>1.665</b>	<b>28,5%</b>

## Corporativo

### Resultados

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

En ARS millones	PF 2022	PF 2021	Variación
Ingresos	-	-	-
Costos	-	-	-
<b>Resultado bruto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Gastos generales y administración	-739	-720	2,6%
<b>Pérdida operativa</b>	<b>-739</b>	<b>-720</b>	<b>2,6%</b>
<b>Pérdida del segmento</b>	<b>-739</b>	<b>-720</b>	<b>2,6%</b>

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

Futuros y Opciones.com tiene como actividad principal la comercialización de granos, brindando servicios integrales a sus clientes relacionados con:

- Corretaje de granos, otorgando la posibilidad de ofrecer distintas alternativas de negocios.
- Futuros y opciones, contando con asesores especializados generadores de las mejores estrategias de cobertura para clientes, ofreciendo distintas alternativas de inversión, asesorando en el manejo del riesgo precio y buscando oportunidades arbitrando diferentes posiciones, productos y mercados.
- Servicios financieros, ofreciendo a sus clientes la posibilidad de acceder a las más variadas fuentes de financiamiento y colocación de fondos que están disponibles en los mercados de capitales.
- Venta de insumos, tanto propios como distribución de productos de terceros
- Servicios de consultoría y logística

En lo que respecta a la comercialización de granos (corretaje-consignación) y de insumos, tales como agroquímicos y fertilizantes, los ingresos crecieron respecto al ejercicio anterior por el incremento del volumen facturado y el aumento de los precios en dólares de los productos agropecuarios.

En cuanto a ingresos financieros la Sociedad concertó la primera licitación de deuda en el mercado de capitales. Los fondos provenientes de esta colocación se destinaron a financiar el capital de trabajo de la compañía y continuar invirtiendo en el proyecto de transformación digital por el cual FyO está transitando. Además, en Julio de 2022, se lanzó la segunda colocación en el mercado. Los fondos provenientes de esta colocación se destinarán a financiar el capital de trabajo de la compañía para encarar el plan de crecimiento de los próximos cuatro años, el financiamiento de obras de infraestructura para sus nuevas oficinas comerciales y avanzar en el proyecto de transformación digital.

Dentro de los objetivos para el próximo año cabe destacar que, se espera seguir creciendo en la comercialización y trading de granos diferenciándonos en los servicios brindados a los clientes y continuar con la transformación digital de la compañía. En Insumos los objetivos son incrementar las ventas, mejorar los márgenes, y continuar con la regionalización del negocio en Brasil, Paraguay, Bolivia y Perú.

Adicionalmente, se espera durante el próximo ejercicio explorar el negocio de venta de especialidades con fines de exportación.

### **Agrofy**

Agrofy continuó posicionándose en 2022 como la plataforma líder online del agro en Latinoamérica, aumentando la cantidad de merchants activos, sesiones y leads generados dentro de su ecosistema en relación con años anteriores.

En diciembre de 2021, Agrofy realizó una nueva ronda de capital por USD 29 millones, con el objetivo de consolidar su crecimiento regional, incrementar transaccionalidad sobre la plataforma y desarrollar soluciones fintech. En la misma, participaron actuales accionistas, entre ellos Cresud, y se incorporó Yara Growth Ventures con el 9,6% del capital social. Al 30 de junio de 2022, Cresud tenía una participación directa e indirecta en Agrofy del 17,7%.

Memoria Ejercicio 2022

**Portafolio de Propiedades**

Al 30 de junio de 2022, somos propietarios, juntamente con nuestras subsidiarias, de 26 campos con un total de 617.481 hectáreas de tierra.

El siguiente cuadro establece nuestra cartera de campos al 30 de junio de 2022:

Utilización de Campos propios y Concesionados									
Localidad	Provincia	Fecha de Adquisición	Superficie (has)	Actividad Principal	Ganadería (has)	Lanar (has)	Agricultura (has)	Ganado <sup>(2)</sup> (Cabezas)	
El Recreo	Recreo	Catamarca	May '95	12.395	Reserva				
Los Pozos	JV González	Salta	May '95	239.639	Ganadería/ Agricultura/ Reserva	33.360		16.402	35.930
San Nicolás <sup>(1)</sup>	Rosario	Santa Fe	May '97	1.396	Agricultura			1.171	
Las Playas <sup>(1)</sup>	Idiazabal	Córdoba	May '97	1.497	Agricultura			1.474	
La Gramilla/ Santa Bárbara	Merlo	San Luis	Nov '97	7.072	Agricultura Bajo Riego			4.914	
La Suiza	Villa Angela	Chaco	Jun '98	26.371	Agricultura/Ganadería	18.100		1.192	8.870
El Tigre	Trenel	La Pampa	Abr '03	8.360	Agricultura	240		6.523	3.055
San Pedro	Concepción de Uruguay	Entre Ríos	Sep '05	3.584	Agricultura	1.255		1.987	
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				
Jatoba	Jaborandi/BA	Brasil		13.277	Agricultura	2.813			5.639
Alto Taquari	Alto Taquari/MT	Brasil		1.380	Agricultura			538	
Araucaria	Mineiros/GO	Brasil		5.534	Agricultura			3.740	
Chaparral	Correntina/BA	Brasil		37.182	Agricultura			17.951	
Nova Buriti	Januária/MG	Brasil		24.212	Floresta				
Preferencia	Barreiras/BA	Brasil		17.799	Agricultura/Reserva	7.990			10.035
São José	São Raimundo das Mangabeiras/MA	Brasil		17.566	Agricultura			9.549	
Arrojadinho	Jaborandi/BA	Brasil		16.642	Agricultura			4.359	2.288
Rio do Meio	Correntina/BA	Brasil		7.715	Agricultura			2.217	
Serra Grande	Baixa Grande do Ribeiro/PI	Brasil		4.489	Agricultura			2.734	
Marangatu/Udra	Mariscal Estigarribia	Paraguay	Feb '09	59.585	Agricultura/ Reserva	2.488		13.242	3.126
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	
<b>Subtotal Propias</b>				<b>617.480</b>		<b>66.347</b>	<b>85.000</b>	<b>96.769</b>	<b>68.943</b>
Agropecuaria Anta SA	Las Lajitas	Salta		132.000		2.845		22.121	-
<b>Subtotal Concesión</b>				<b>132.000</b>		<b>2.845</b>		<b>22.121</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>				<b>749.480</b>		<b>69.192</b>	<b>85.000</b>	<b>118.890</b>	<b>68.943</b>

(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.



## 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 2022 se utilizaron 16.402 hectáreas para la producción agrícola. Al 30 de junio de 2022, había en este campo 35.930 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 2022 incluyendo la doble cosecha, se sembraron 5.130 hectáreas para la producción agrícola y se utilizaron 100 hectáreas para la producción ganadera. 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 2022, el campo contaba con una superficie sembrada, incluyendo la doble cosecha, de 6.390 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 2021/2022 se sembraron un total de 6.130 hectáreas, incluyendo el doble cultivo.

### 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 cría de ganado. Al 30 de junio de 2022 “La Suiza” tenía un stock de aproximadamente 8.870 cabezas de ganado. Durante la campaña 2021/2022 destinamos 1.296 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 2022 se destinaba 8.103 hectáreas a la producción agrícola, incluyendo el doble cultivo.

## Memoria Ejercicio 2022

### 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 2021/2022 destinamos, incluyendo la doble cosecha, 4.729 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 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.

### 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 extensible a 29 años más.

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 esta línea 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 264 millones.

### **Brasil (a través de nuestra subsidiaria BrasilAgro)**

#### **Jatobá**

Jatobá es un campo ubicado en la región nordeste del país, con un área total 13.277 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 2021/2022, 9.755 hectáreas se destinaron a la producción ganadera.

#### **Araucária**

Araucaria es una estancia ubicada en el Municipio de Mineiros, en el Estado de Goiás, con una superficie total de 5.534 hectáreas, de las cuales 3.740 hectáreas son agrícolas, que fue adquirida en el 2007. Con anterioridad a nuestra compra, Araucária era destinada a la siembra de granos. La misma fue transformada y actualmente está plantado con caña de azúcar.

#### **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 17.951 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 7.990 son destinadas a la actividad agrícola 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 9.549 son destinadas a la actividad agrícola. Fue adquirido en febrero de 2017.

## Memoria Ejercicio 2022

### Arrojadinho

Situado en Jaborandi, en el estado de Bahia. Con una superficie total de 16.642 hectáreas, de las cuales 4.359 fueron destinadas a la actividad agrícola. Fue adquirido en enero de 2020.

### Rio do Meio

Situado en Correntina, en el estado de Bahia. Con una superficie total de 7.715 hectáreas, de las cuales 2.217 son destinadas a la actividad agrícola y 2.954 fueron alquiladas. 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 2.734 son hectáreas agrícolas. Fue adquirido en mayo de 2020.

## Paraguay (a través de nuestra subsidiaria 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 59.585 hectáreas, de las cuales 13.242 hectáreas han sido destinadas a la actividad agrícola y 2.488 ha. a ganadería.

## Bolivia (a través de nuestra subsidiaria 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 2021/2022 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 2021/2022 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 2021/2022 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 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.

Adicionalmente a la legislación vigente, las Normas de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) establecen para las sociedades con oferta pública que contemplan 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 provisiones 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 graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. En el caso de un incremento significativo en el monto de tales gastos e impuestos, el gobierno argentino podría responder a presiones políticas para intervenir mediante la reglamentación de esta práctica, en consecuencia, afectando en forma negativa nuestros ingresos por alquileres. Si bien el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite al locador, en caso de falta de pago de los alquileres, proceder al cobro de los mismos mediante un “procedimiento de ejecución”, existe numerosa jurisprudencia que sostiene que los contratos de locación de 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, resaltes 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

## Memoria Ejercicio 2022

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:

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° 35/2022 de la Secretaría de Comercio Interior del Ministerio de Desarrollo Productivo publicada en el Boletín Oficial con fecha 2 de febrero de 2022, equivale a la suma de ARS 8.345.000.000 (en vista de que el valor actualizado de cada unidad móvil se fijó en ARS 83,45), 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 Interior del Ministerio de Desarrollo Productivo, representan ARS 1.669.000,000, 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 1.669.000 o las 60 millones de unidades móviles en los últimos 36 meses que, conforme a dicha Resolución de la Secretaría de Comercio Interior del Ministerio de Desarrollo Productivo, equivalen a la suma de o ARS 5.007.000.000, estas operaciones deben ser notificadas a la CNDC.

Como nuestro volumen de ventas anual consolidado excede los ARS 1.669.000.000, 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.

## **5. Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones (a través de nuestra subsidiaria IRSA)**

Al 30 de junio de 2022, nuestra inversión en IRSA asciende al 53,9%.

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 2022. Las cifras de ingresos para el ejercicio 2022 consignadas en los distintos cuadros corresponden al período de doce meses relevado en los Estados Financieros de IRSA.

### **Fusión por absorción de IRSA e IRSA Propiedades Comerciales**

Con fecha 30 de septiembre de 2021, los Directorios de IRSA e IRSA Propiedades Comerciales (IRSA CP) aprobaron el compromiso previo de fusión entre ambas compañías, actuando IRSA como sociedad absorbente e IRSA CP como sociedad absorbida, y los correspondientes balances especiales al 30 de junio de 2021, dándose inicio al proceso de reorganización societaria en los términos del art. 82 y ss. de la Ley General de Sociedades. El proceso de fusión reviste particulares características dado que se trata de dos sociedades insertas en el régimen de la oferta pública, motivo por el cual, no sólo aplican las disposiciones vigentes de la Ley General de Sociedades sino también los procedimientos establecidos en materia de reorganización de sociedades de las Normas de la Comisión Nacional de Valores y los mercados, tanto nacionales como del exterior, donde se encuentran listadas sus acciones.

La Fusión se realiza a fin de eficientizar los recursos técnicos, administrativos, operativos y económicos de ambas Sociedades, destacándose entre otras: (a) la operación y mantenimiento de un único sistema de información transaccional y centralización de todo el proceso de registración contable; (b) presentación de un único estado financiero a los distintos organismos de contralor con el consiguiente ahorro de costos en concepto de honorarios contables y de asesoramiento, aranceles y demás gastos relacionados; (c) simplificación del proceso de reporte y consolidación de información contable, como consecuencia de la reducción que la fusión importaría para la estructura societaria en su conjunto; (d) eliminación de la cotización por oferta pública de IRSA CP en BYMA y NASDAQ con los costos aparejados que esto representa; (e) reducción de costos por honorarios legales y de las presentaciones en materia fiscal; (f) aumento del porcentaje del capital social que cotiza en los distintos mercados incrementando la liquidez de las acciones cotizantes; (g) generar eficiencias impositivas y (h) evitar preventivamente la superposición potencial de las actividades entre las Sociedades.

De acuerdo con los compromisos asumidos en el Compromiso Previo de Fusión, obtenida la conformidad administrativa de la Securities and Exchange Commission de Estados Unidos, entidad a la cual se encuentran sujetas debido a que ambas sociedades listan sus acciones en mercados que operan en dicha jurisdicción, se procedió a convocar a las asambleas de accionistas de ambas sociedades.

Con fecha 22 de diciembre de 2021 se llevaron a cabo las Asambleas de accionistas de IRSA e IRSA CP aprobándose la fusión por absorción, cuya fecha efectiva se estableció el 1 de julio de 2021. A partir de esa fecha, tendrá efectos la transferencia a la absorbente de la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida, incorporándose por ello al patrimonio de la absorbente la totalidad de sus derechos y obligaciones, activos y pasivos.

Asimismo, y en el marco del proceso de reorganización, las asambleas citadas han aprobado la relación de canje la cual se ha establecido en 1,40 acciones de IRSA por cada acción de IRSA CP lo que es equivalente a 0,56 GDS de IRSA por cada ADS de IRSA CP. En este marco, se resolvió aumentar el capital social mediante la emisión de 152.158.215 nuevas acciones en IRSA.

Al 30 de junio de 2022, la fusión se encuentra inscripta y aprobada en los organismos de contralor correspondientes, se realizó el intercambio de acciones de IRSA CP por acciones de IRSA y se canceló la cotización de acciones de IRSA CP.

DESCRIPCION DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES

*Segmento Centros Comerciales*

Al 30 de junio de 2022, 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 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- y Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén).

Los centros comerciales que operamos comprenden un total de 335.666 m<sup>2</sup> 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 254.631 millones para el ejercicio fiscal 2022 y de ARS 124.081 millones para el ejercicio fiscal 2021, lo cual implica un aumento del 105,2%. 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 2022:

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m <sup>2</sup> (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.507	142	98,0%	100%
Abasto Shopping <sup>(4)</sup>	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	37.162	159	98,9%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.944	123	81,4%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.812	110	99,7%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.664	90	92,4%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	47.296	163	83,5%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.734	74	100,0%	100%
Distrito Arcos	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.457	64	100,0%	90%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.388	84	96,7%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	33.957	135	96,3%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	42.149	127	91,1%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	100	100,0%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.531	69	97,1%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.697	89	97,4%	99,95%
Patio Olmos <sup>(5)</sup>	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
<b>Total</b>			<b>335.666</b>	<b>1.529</b>	<b>93,1%</b>	

(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 <sup>(1)</sup>**

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alto Palermo	2.765	1.294	2.455	3.468
Abasto Shopping	2.285	929	2.106	3.233
Alto Avellaneda	1.557	757	1.478	2.321
Alcorta Shopping	1.697	791	1.309	1.706
Patio Bullrich	768	347	757	993
Buenos Aires Design <sup>(2)</sup>	-	-	-	130
Dot Baires Shopping	1.445	731	1.608	2.736
Soleil	853	407	610	905
Distrito Arcos	1.301	681	1.130	1.556
Alto Noa Shopping	577	395	455	609
Alto Rosario Shopping	2.049	1.205	1.280	1.681
Mendoza Plaza Shopping	846	632	728	1.008
Córdoba Shopping	614	386	436	607
La Ribera Shopping	139	52	145	215
Alto Comahue	421	138	929	1.031
Patio Olmos <sup>(3)</sup>	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>17.317</b>	<b>8.745</b>	<b>15.426</b>	<b>22.199</b>

(1) No incluye ingresos por Patio Olmos.

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

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

**Ventas Minoristas de los Locatarios en términos reales <sup>(1)</sup>**

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)	2022	2021	2020	2019
Alto Palermo	31.929	11.970	21.026	28.534
Abasto Shopping	32.619	10.420	21.382	30.262
Alto Avellaneda	22.876	8.671	18.892	27.141
Alcorta Shopping	21.824	9.094	12.536	16.097
Patio Bullrich	11.558	5.856	8.527	10.574
Buenos Aires Design <sup>(2)</sup>	-	-	-	1.384
Dot Baires Shopping	20.250	7.979	16.795	23.192
Soleil	14.470	7.005	8.726	12.453
Distrito Arcos	18.777	10.188	9.854	11.456
Alto Noa Shopping	11.534	8.540	8.512	10.275
Alto Rosario Shopping	30.189	18.189	17.797	22.872
Mendoza Plaza Shopping	17.125	14.762	13.889	18.232
Córdoba Shopping	9.622	6.058	5.482	7.461
La Ribera Shopping	4.588	2.243	3.632	5.338
Alto Comahue	7.270	3.316	5.202	7.330
Patio Olmos <sup>(3)</sup>	-	-	-	-
<b>Total de ventas</b>	<b>254.631</b>	<b>124.291</b>	<b>172.252</b>	<b>232.601</b>

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios y propietarios anteriores. 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) IRSA CP tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.



Segmento Oficinas

Nos ocupamos de la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas en la Argentina. Al 30 de junio de 2022, detentábamos participación en 6 edificios de oficinas con 83.892 metros cuadrados de ABL.

A continuación, se detalla información sobre nuestras oficinas al 30 de junio de 2022:

Oficinas	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Ocupación <sup>(2)</sup>	Participación efectiva de IRSA	Ingresos por alquileres (ARS miles) <sup>(4)</sup>
<b>Oficinas AAA &amp; A</b>					
Edificio República <sup>(6)</sup>	Dic-14	-	-	-	446.330
Torre Bankboston <sup>(6)</sup>	Dic-14	-	-	-	1.719
Intercontinental Plaza <sup>(3)</sup>	Dic-14	2.979	100,0%	100%	146.554
Dot Building	Nov-06	11.242	92,6%	80%	324.876
Zetta Building <sup>(5)</sup>	May-19	32.173	92,2%	80%	1.204.777
200 Della Paolera <sup>(7)</sup>	Dic-20	18.016	67,1%	100%	730.418
<b>Total Oficinas AAA &amp; A</b>		<b>64.410</b>	<b>85,5%</b>		<b>2.854.674</b>
<b>Oficinas B</b>					
Philips	Jun-17	8.017	81,4%	100%	175.209
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	-	100%	11.187
<b>Total Oficinas B</b>		<b>19.482</b>	<b>33,5%</b>	<b>100%</b>	<b>186.396</b>
<b>Total Oficinas</b>		<b>83.892</b>	<b>73,3%</b>		<b>3.041.070</b>

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2022. Excluye áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2022.

(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) Se excluyen para el cálculo de ocupación 815 m2 por encontrarse en obra para el desarrollo del proyecto "Oficina Flex".

(6) El edificio se vendió en su totalidad en el transcurso del ejercicio.

(7) Somos dueños del 51,4% del edificio que tiene 35.000 metros cuadrados de área bruta locativa.

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

(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 se encontraba vendido en su totalidad al cierre del ejercicio.

(3) Se excluyen para el cálculo de ocupación 815 m2 por encontrarse en obra para el desarrollo del proyecto "Oficina Flex".

Segmento Hoteles

La actividad hotelera, una de las más afectadas por la pandemia, evidenció una buena recuperación durante este ejercicio, motivada principalmente por el auge del turismo doméstico. El hotel Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, alcanzó niveles de ocupación récord históricos y es una gran atracción para el turismo internacional y local de ingresos altos. Los hoteles de Buenos Aires, incluidos el Libertador e Intercontinental,

aún esperan mayor afluencia del turismo internacional y la recuperación total de la actividad de eventos y convenciones corporativas para alcanzar los niveles de ingreso anteriores a la pandemia.

Durante el ejercicio 2022 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 <sup>(1)</sup>	Tarifa Promedio Habitación ARS <sup>(2)</sup>	Ventas al 30 de junio de los ejercicios fiscales (ARS millones)			
						2022	2021	2020	2019
Intercontinental <sup>(3)</sup>	01/11/1997	76,34%	313	35,1%	11.468	800	215	1.776	2.584
Libertador <sup>(4)</sup>	01/03/1998	100%	200	26,3%	9.544	295	71	621	1.456
Llao Llao <sup>(5)</sup>	01/06/1997	50%	205	61,2%	37.153	3.205	1225	2.584	3.234
<b>Total</b>	-	-	<b>718</b>	<b>40,1%</b>	<b>22.307</b>	<b>4.300</b>	<b>1511</b>	<b>4.981</b>	<b>7.273</b>

(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.

### 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.

A continuación, se detalla información sobre reservas de tierra de IRSA al 30 de junio de 2022:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m <sup>2</sup> )	Superficie construible (m <sup>2</sup> )	ABL (m <sup>2</sup> )	Superficie vendible (m <sup>2</sup> )	Valor libros (mm de ARS)
<b>INTANGIBLES - PERMUTAS</b>							
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales – Gran Buenos Aires <sup>(4)</sup>	100%	19/7/1996	-	-	-	1.461	160
Lindero Cordoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015				1.080	81
Fideicomiso Libertador 7400 (Quantun Bellini)	100%	9/02/2021				186	91
Fideicomiso Ancón (Luis M. Campos)	100%	9/02/2021				1.014	311
Fideicomiso Av Figueroa Alcorta 6464	100%	9/02/2021				1.786	812
Espacio Aereo Coto / Abasto-Torre 1	100%	24/9/1997				2.018	608
<b>Total Intangibles (Residencial)</b>						<b>7.545</b>	<b>2.063</b>
<b>UOM Luján - Buenos Aires<sup>(5)</sup></b>							
UOM Luján - Buenos Aires <sup>(5)</sup>	100%	31/5/2008	1.160.000	464.000	-	-	2.238
Predio San Martin (Ex Nobleza Picardo) - BA <sup>(5)</sup>	50%	31/5/2011	159.996	500.000	-	-	11.476
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	3.145
Puerto Retiro – CABA <sup>(6)</sup>	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Terreno Ezpeleta (Quilmes)	100%	19/4/2022	465.642	521.399			4.065
Costa Urbana - CABA (Ex Solares de SM)	100%	10/7/1997	866.806	693.445	-	-	89.309
La Plata - Gran Buenos Aires <sup>(5)</sup>	100%	22/3/2018	78.614	116.553	-	-	2.390
Terreno Caballito – CABA	100%	20/1/1999	23.791	86.387	10.518	75.869	7.782
<b>Subtotal Usos Mixtos</b>			<b>12.705.400</b>	<b>6.579.164</b>	<b>10.518</b>	<b>75.869</b>	<b>120.405</b>
<b>UOM Neuquén - Neuquén<sup>(2)(6)</sup></b>							
Espacio Aéreo Coto Abasto - CABA <sup>(2)</sup> - Torre 2	100%	24/9/1997	-	10.768	-	8.193	85
Caballito Manzana 35 - CABA	100%	22/10/1998	9879	57.192	-	30.064	1.037
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	64.080	763
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	60.360	867
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba <sup>(2)</sup>	100%	6/5/2015	2.636	9.000	-	1.080	89
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén <sup>(2)(6)</sup>	100%	6/7/1999	13.000	57.000	-	-	196
<b>Subtotal Residencial</b>			<b>25.515</b>	<b>133.960</b>	<b>-</b>	<b>163.777</b>	<b>3.037</b>
<b>UOM Paraná - Entre Ríos<sup>(3)</sup></b>							
Polo Dot expansión comercial – CABA <sup>(7)</sup>	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-	3.238
Edificio Beruti y Coronel Diaz	100%	18/6/2022	2.387		5.067		3.131
Terreno Paraná - Entre Ríos <sup>(3)</sup>	100%	12/8/2010	10.022	5.000	5.000	-	-
<b>Subtotal Retail</b>			<b>12.409</b>	<b>5.000</b>	<b>26.007</b>	<b>-</b>	<b>6.369</b>
<b>UOM Córdoba - Córdoba<sup>(2)</sup></b>							
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	5.812
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.598	-	2.205
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba <sup>(2)</sup>	100%	6/5/2015	5.365	5.000	5.000	-	4
<b>Subtotal Oficinas</b>			<b>24.300</b>	<b>5.000</b>	<b>62.998</b>	<b>-</b>	<b>8.021</b>
<b>Total Futuros Desarrollos</b>			<b>12.767.624</b>	<b>6.723.124</b>	<b>99.523</b>	<b>239.646</b>	<b>137.832</b>
<b>Otras Reservas<sup>(1)</sup></b>			<b>3.279.564</b>	<b>-</b>	<b>7.297</b>	<b>262</b>	<b>4.350</b>
<b>Total Reservas de Tierra</b>			<b>16.047.188</b>	<b>6.723.124</b>	<b>106.820</b>	<b>247.453</b>	<b>144.245</b>

(1) Incluye a Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Condominios del Alto II, cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT, terreno lindero Mendoza Shopping, Pilar R8 Km 53, Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Llaolao.

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

(3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones

(4) Clasificado como Activos Intangibles, por lo tanto, su valor se mantiene a costo histórico.

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

(6) Superficie construible estimada de acuerdo con primer borrador que a la fecha está en unos 45.000 m<sup>2</sup> de acuerdo con las últimas novedades del Municipio

(7) Aplicable a la ampliación del Edificio Z

(8) Este terreno se encuentra en litigio judicial

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2022:

Expansiones	Participación IRSA	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo	100%	4.336	
Paseo Alcorta	100%	1.337	
Alto Avellaneda	100%	23.737	
Alto Noa	100%	3.068	
Soleil	100%	17.718	
Alto Comahue	100%	3.325	
<b>Subtotal Futuras Expansiones</b>		<b>53.521</b>	
<b>Total en Centros Comerciales</b>		<b>53.521</b>	
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
<b>Subtotal Futuras Expansiones</b>		<b>75.905</b>	
<b>Total en Oficinas + Residencial</b>		<b>75.905</b>	
<b>Total Expansiones</b>		<b>129.426</b>	

### Segmento Financieros y Otros:

#### *Nuestra Inversión en Banco Hipotecario*

Al 30 de junio de 2022, 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. A febrero de 2022, Banco Hipotecario ocupaba el decimosexto lugar entre los bancos privados del sistema financiero argentino en términos de activos totales y decimoséptimo lugar en términos de préstamos. Al 30 de junio de 2022, el patrimonio neto de Banco Hipotecario era de ARS 33.754,5 millones, sus activos consolidados eran de ARS 323.353,1 millones, y su resultado neto para el período de tres meses finalizado el 30 de junio de 2022 fue de ARS 1.366,6 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 y de ARS 51.480,9 millones al 30 de junio de 2022.

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. Su deuda financiera en el total del fondeo era de 12,6% al 30 de junio de 2022.

Sus subsidiarias incluyen a BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., un banco especializado en banca de inversión, securitización y administración de activos, BHN Vida S.A., una compañía de seguros de vida, BHN Seguros Generales S.A., compañía de seguros de incendio para propietarios de viviendas.

## 6. Hechos relevantes del Ejercicio y Posteriores

### Negocio agropecuario

#### *Julio 2021: Canje ON Clase XXV – Normativa BCRA*

El 5 de julio de 2021, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase XXV con un valor nominal de USD 59,6 millones. El valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje fue de aproximadamente USD 18,8 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XXXIII:
  - Valor Nominal a Emitirse: aproximadamente USD 18,8 millones.
  - Tasa de Interés: 6,99% nominal anual.
  - Precio de Emisión: 100% del valor nominal.
  - Fecha de Vencimiento: 6 de julio de 2024.
  - Contraprestación Anticipada: Consistirá en el pago de USD 0,0075 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes entregadas y aceptadas en el Canje bajo la Opción Par, en o antes de la Fecha Límite para Acceder a la Contraprestación Anticipada y ratificadas dentro del Período adicional para retirar Ofertas bajo la Opción Par. Todas las Obligaciones Negociables Existentes presentadas en o antes de la Fecha Límite para Acceder a la Contraprestación Anticipada y ratificadas dentro del Período adicional para retirar Ofertas bajo la Opción Par, han sido aceptadas por la Compañía y recibirán la Contraprestación Anticipada en la Fecha de Emisión y Liquidación. Dicha contraprestación se abonará en Pesos en la Fecha de Emisión y Liquidación, de acuerdo al tipo de cambio publicado por la Comunicación "A" 3500 del BCRA del Día Hábil anterior a la Fecha de Expiración del Canje, el cual fue de ARS 95,7667 por cada USD 1
  - Amortización: El capital de las Obligaciones Negociables Clase XXXIII será amortizado en 3 cuotas anuales (33% de capital el 6 de julio de 2022, 33% de capital el 6 de julio de 2023; y 34% de capital, en la Fecha de Vencimiento).
  - Fechas de Pago de Intereses: Los intereses se pagarán semestralmente por período vencido a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación.
  - Domicilio de Pago: El pago será realizado en la Ciudad de Nueva York, Estados Unidos, a cuyo fin la Compañía pondrá a disposición dólares estadounidenses en una cuenta informada por Caja de Valores en dicha jurisdicción.

#### *Julio 2021: Cancelación ON Clase XXV*

Con fecha 12 de julio de 2021 y producto de la emisión de las ON Clase XXXIII y Clase XXXIV, hemos realizado el pago correspondiente de la ON Clase XXV, la cual ha sido cancelada en su totalidad.

#### *Septiembre 2021: Emisión de Obligaciones Negociables Clase XXXV*

Con fecha 13 de septiembre de 2021, Cresud emite las Obligaciones Negociables Serie XXXV por un monto total de USD 41.853.821. El precio de emisión fue del 100%, devengarán una tasa de interés anual del 3,5%, pagadera semestralmente, y tendrán vencimiento el 13 de septiembre de 2024.

**Septiembre 2021, noviembre 2021, febrero 2022 y mayo 2022: Ejercicio de Warrants**

Entre el 17 y el 25 de los meses de septiembre de 2021, noviembre 2021, febrero 2022 y mayo 2022, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales y por ello, se procedió a dar el alta de un total de 445.931 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 252.396,94.

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

**Septiembre 2021: Dividendos de FyO**

La Asamblea General Ordinaria de fecha 30 de septiembre de 2021 aprobó la distribución de dividendos por un total de USD 4 millones, equivalentes a ARS 395 millones, los cuales fueron abonados en efectivo.

**Octubre 2021: Asamblea General Ordinaria de Accionistas**

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, que tuvo lugar el 21 de octubre de 2021, ha aprobado, entre otros, los siguientes puntos:

- (i) desafectar totalmente la reserva especial RG CNV 609/12 por la suma de ARS 2.233.223.252 que ajustada por inflación asciende a la suma de ARS 2.440.528 para la absorción de la pérdida del ejercicio al 30 de junio de 2021 y (ii) destinar el remanente de resultados acumulados negativos por la suma de ARS 5.991.798.962 que ajustados ascienden a la suma de ARS 6.548.003.279, a la cuenta Resultados No Asignados.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2021

**Octubre 2021: Emisión de Obligaciones Negociables por FyO**

Con fecha 22 de octubre de 2021, FyO emitió su primera obligación negociable en el mercado local por un monto de USD 12,3 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 22 de octubre de 2023. El precio de emisión fue del 100% del valor nominal.

Los fondos provenientes de esta colocación se destinarán a financiar el capital de trabajo de la compañía y continuar invirtiendo en el proyecto de transformación digital por el cual FyO está transitando.

**Octubre 2021: Dividendos de BrasilAgro**

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de Brasilagro celebrada el 27 de octubre de 2021, los accionistas de Brasilagro aprobaron un dividendo por el monto de BRL 260,0 millones, o BRL 2,621181215 por acción. Dichos dividendos se pagaron el 10 de noviembre de 2021 a los tenedores registrados el 27 de octubre de 2021.

**Noviembre 2021: Rescate ON Clase XXIX**

Con fecha 10 de noviembre de 2021, la Compañía ha resuelto rescatar anticipadamente la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase XXIX con vencimiento en el día 9 de diciembre de 2021. El rescate propuesto se llevará a cabo el día 17 de noviembre de 2021, de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el Suplemento de Prospecto de las Obligaciones Negociables Clase XXIX.

***Diciembre 2021: Renuncia del Sr. Carlos Blousson***

En diciembre de 2021, se ha desvinculado de la Sociedad por motivos de índole personal el Sr. Carlos María Blousson, Gerente General de Operaciones en Argentina.

Alejandro Elsztain, CEO de la Sociedad, tomó la responsabilidad de las operaciones en Argentina.

El Sr. Blousson ingresó a la Sociedad en 1996, se desempeñó como Gerente Comercial y desarrolló la estrategia de expansión regional alcanzando el cargo de Gerente General de Cresud Internacional.

***Diciembre 2021: Ronda de capital de Agrofy***

En diciembre de 2021, Agrofy realizó una nueva ronda de capital por USD 29 millones, con el objetivo de consolidar su crecimiento regional, implementar transaccionalidad sobre la plataforma y desarrollar soluciones fintech. En la misma, participaron actuales accionistas, entre ellos Cresud, y un nuevo inversor extranjero. Al 30 de junio de 2022, Cresud tenía una participación directa e indirecta en Agrofy del 17,7%.

***Enero 2022: Dividendos de FyO S.A. y FyO Acopio S.A.***

El 31 de enero de 2022 se aprobaron las distribuciones de dividendos de FyO por un total de USD 4 millones, equivalentes a ARS 400 millones, de los cuales la Compañía recibió ARS 200,4 millones; y de FyO Acopio por USD 2 millones que serán abonados durante el mes de junio de 2022.

***Febrero 2022: Emisión de ON Local - Clase XXXVI.***

Con fecha 18 de febrero de 2022, Cresud emitió las Obligaciones Negociables Serie XXXVI por un monto total de USD 40.583.296. El precio de emisión fue del 100%, devengarán una tasa de interés anual del 2%, pagadera semestralmente, y tendrán vencimiento el 18 de febrero de 2025.

***Abril 2022: Dividendos de Brasilagro.***

El día 29 de abril de 2022, Brasilagro distribuyó dividendos por un total de BRL 200 millones de los cuales correspondieron a Cresud BRL 78,8 millones, equivalentes a USD 16 millones.

***Junio 2022: Emisión de ON Local - Clase XXXVII.***

Con fecha 15 de junio de 2022, Cresud emitió las Obligaciones Negociables Serie XXXVII por un monto total de USD 24.388.036. El precio de emisión fue del 100%, devengarán una tasa de interés anual del 5,5%, pagadera semestralmente, y tendrán vencimiento el 15 de marzo de 2025.

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

Con posterioridad al cierre del ejercicio, 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 a Emitirse: aproximadamente 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 2022: Programa de Recompra de Acciones**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, 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.

A la fecha, la Compañía ha recomprado acciones equivalentes a un total de 5.676.603 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99% del programa aprobado y el 0,97% del total 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 destinarán principalmente a financiar el capital de trabajo de la compañía en Argentina.



**Agosto 2022: Emisión de ON Local - Clase XXXIX.**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, 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.

**Negocio de propiedades urbanas e inversiones - IRSA**

**Agosto 2021: Emisión de Obligaciones Negociables**

El 26 de agosto de 2021, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 58,1 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XIII: denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 58,1 millones a una tasa fija del 3,9%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será en tres cuotas, contadas desde la fecha de emisión: la primera por el 25% del valor nominal a los 24 meses, el 26 de agosto de 2023; la segunda por el 25% del valor nominal a los 30 meses, el 26 de febrero de 2024 y la tercera por el 50% del valor nominal en la fecha de vencimiento, el 26 de agosto de 2024. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos fueron destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo.

**Septiembre 2021: Inversión en Condor Hospitality Trust**

Con fecha 22 de septiembre de 2021, Condor Hospitality Trust S.A. ("Condor") firmó un acuerdo de venta de su portfolio de 15 hoteles en Estados Unidos con B9 Cowboy Mezz A LLC, una afiliada de Blackstone Real Estate Partners. Dicha venta fue aprobada por la Asamblea de accionistas de Condor llevada a cabo el 12 de noviembre de 2021 y se concretó el 19 del mismo mes por un valor de USD 305 millones. En ese marco, Condor anunció un Plan de Liquidación y Disolución, con la intención de distribuir ciertos ingresos netos de la venta de la cartera hotelera a los accionistas en una o más cuotas, el cual fue aprobado por la Asamblea de accionistas de Condor realizada el 1 de diciembre de 2021.

El 10 de diciembre de 2021, de acuerdo con el mencionado Plan, el Directorio de Condor aprobó la distribución de un dividendo especial de USD 7,94 por acción cuyo pago se efectuó el 30 de diciembre de 2021, correspondiéndole a IRSA una suma aproximada de USD 25,3 millones por su tenencia indirecta de 3.191.213 acciones ordinarias que, a la fecha de emisión de los estados financieros, ya fueron cobrados en su totalidad. A partir del 31 de diciembre de 2021, las acciones de Condor fueron retiradas de la cotización en NYSE. El 26 de agosto de 2022 la compañía emitió un comunicado informando que concluía el proceso de liquidación, pagando un dividendo de liquidación final de aproximadamente \$0.12 por acción ordinaria, a IRSA le correspondió aproximadamente USD 0,58 millones.

**Septiembre 2021, noviembre 2021, febrero 2022 y mayo 2022: Ejercicio de Warrants**

En los meses de septiembre 2021, noviembre 2021, febrero 2022 y mayo 2022, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 44.878 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado de los mencionados ejercicios han ingresado a la Sociedad USD 19.387,3.

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

### ***Octubre 2021: Asamblea General Ordinaria de Accionistas***

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, que tuvo lugar el 21 de octubre de 2021, ha aprobado, entre otros, los siguientes puntos:

- Desafectar parcialmente la Reserva Especial por hasta la suma de ARS 30.693.399.903, importe que ajustado por inflación asciende a la suma de ARS 33.542.594.551, a efectos de absorber la totalidad de los resultados negativos acumulados al 30 de junio de 2021.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2021

### ***Noviembre 2021: Rescate ON Clase VII***

La Compañía rescató anticipadamente la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase VII con vencimiento el día 21 de enero de 2022.

El rescate se llevó a cabo el día 25 de noviembre de 2021, de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el Suplemento de Prospecto de las Obligaciones Negociables Clase VII.

El precio de rescate fue del 100% del valor nominal de cada Obligación Negociable Clase VII vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos, a la fecha fijada para el rescate.

### ***Noviembre y diciembre 2021: Venta de pisos en Della Paolera 261***

La Compañía vendió y transfirió cuatro pisos de altura media de la torre “261 Della Paolera” por una superficie total de aproximadamente 4.797 m<sup>2</sup> y 48 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de transacción correspondiente a los tres pisos vendidos en noviembre fue de aproximadamente ARS 3.197 millones, equivalente a USD 32,0 millones (USD/m<sup>2</sup> 8.950), mientras que el precio del piso vendido en diciembre fue de aproximadamente USD 9,2 millones (USD/m<sup>2</sup> 7.560), incluida la obra de interiorismo. Ambas transacciones fueron abonadas en su totalidad.

### ***Diciembre 2021: Aprobación proyecto Costa Urbana***

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

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de aproximadamente 895.000 m<sup>2</sup>, lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

IRSA destinará el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos y aportará tres parcelas adicionales, dos para el Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible (FODUS) y uno para el Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al cual también aportará la suma de USD 2 millones en efectivo y la cantidad de 3.000.000 de bonos soberanos (AL35).

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

“Costa Urbana” cambiará la fisonomía de la Ciudad de Buenos Aires, dando vida a una zona no desarrollada y se emplazará en un predio excepcional por su dimensión, ubicación y conectividad, brindando a la Ciudad la posibilidad de expandirse y recuperar el acceso a la costa del Río de la Plata con zonas de paseo, esparcimiento, espacios verdes, parques públicos y usos mixtos.

La valuación contable del predio a valor razonable asciende a la suma de aproximadamente ARS 89.308,6 millones al 30 de junio de 2022.

#### **Enero 2022: Designación de nuevo Director Titular**

El 31 de enero de 2022, el Directorio resolvió designar al Sr. David Williams, director suplente de la Compañía desde el 12 de diciembre de 2019, para que asuma el carácter de director titular en reemplazo del Sr. Marcos Oscar Moisés Fischman y hasta el vencimiento del mandato el 30 de junio de 2022.

#### **Febrero 2022: Gerencia de Primera Línea**

Conforme lo resuelto por el directorio el día 9 de febrero de 2022, la Compañía informó la nómina actualizada de la Gerencia de Primera Línea:

Nombre	Cargo
Eduardo S. Elsztain	Gerente General
Arnaldo Jawerbaum	Gerente de Operaciones
Jorge Cruces	Gerente de Inversiones
Matias Gaivironsky	Gerente de Administración y Finanzas

#### **Febrero y abril 2022: Subasta y Adjudicación Inmueble Beruti**

En febrero 2022, la Compañía compró por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “GCABA”) un inmueble ubicado en Beruti esquina a la Av. Coronel Díaz, frente al centro comercial Alto Palermo, en uno de los principales corredores comerciales de la ciudad, en el barrio de Palermo. Dicho inmueble fue adjudicado en el mes de abril de 2022.

La propiedad, construida en un terreno con una superficie de aproximadamente 2.386,63 m<sup>2</sup>, consta de planta baja, seis niveles superiores, subsuelo y una superficie cubierta total de aproximadamente 8.136,85 m<sup>2</sup> y cuenta con potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de ARS 2.158.647.620, el cual fue abonado en su totalidad.

A la fecha, se firmó la escritura traslativa de dominio y, en forma simultánea, un contrato de comodato con el GCABA manteniendo este último la tenencia del inmueble a título gratuito por un plazo de 30 meses, de acuerdo con las condiciones pactadas en la subasta.

#### **Marzo 2022: Venta de pisos en Della Paolera 261**

Durante el mes de marzo, la Compañía vendió y transfirió cinco pisos de altura media de la torre “261 Della Paolera” por una superficie total de aproximadamente 5.920 m<sup>2</sup> y 54 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de transacción correspondiente a los tres pisos vendidos el 10 de marzo fue de aproximadamente ARS 3.433 millones (USD 31,6 millones), mientras que el precio de los dos pisos vendidos el 29 de marzo fue de aproximadamente ARS 2.257 millones (USD 20,4 millones). Ambas transacciones fueron abonadas en su totalidad.

### **Marzo 2022: Programa de Recompra de Acciones**

Con fecha 11 de marzo 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 140 por acción y hasta un máximo de USD 7,00 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.

### **Abril 2022: Venta del Edificio República**

La Compañía vendió en bloque el 100% del edificio “República”, próximo a la zona Catalinas Norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La torre consta de 19.885 m2 de área bruta locativa en 20 pisos de oficinas y 178 unidades de cocheras.

El precio de la transacción fue de USD 131,8 millones (USD/m2 6,629) y ha sido abonado aproximadamente el 80% en efectivo, es decir USD 105,1 millones o ARS 11.944,8 millones, y el importe restante con la entrega de un predio de 46 hectáreas ubicado sobre la Autopista Bs. As. – La Plata en el partido de Quilmes, provincia de Buenos Aires. Dicho predio cuenta con Normativa Aprobada e indicadores urbanísticos para desarrollar un emprendimiento de usos mixtos con una capacidad constructiva de aproximadamente 521.400 m2.

### **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.

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.

- 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% en 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 2022: Extensión del Programa de Recompra de Acciones***

El día 12 de julio de 2022 el Directorio de la Sociedad ha resuelto extender por el plazo de 120 (ciento veinte) días a contar a partir del día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ("BCBA"), por cuenta y orden de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA"), 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.

A la fecha, la Compañía ha recomprado acciones equivalentes a un total de 8.495.623 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 87,76% del programa aprobado y el 1% del total del capital social.

#### ***Agosto 2022: Venta de piso en Della Paolera 261***

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 17 de agosto, la Compañía vendió y transfirió un piso de la torre "200 Della Paolera" por una superficie total de aproximadamente 1.184 m<sup>2</sup> y 8 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de transacción fue de aproximadamente USD 12,6 millones (USD 10.600/m<sup>2</sup>), los cuales fueron abonados en su totalidad.

## 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 2022 y 2021.

	Negocio Agropecuario			Negocio propiedades urbanas e inversiones			Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Ajustes			Eliminaciones inter-segmentos			Total estados de resultados / estado de situación financiera		
	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	64.408	48.813	15.595	25.593	16.585	9.008	90.001	65.398	24.603	(233)	(82)	(151)	6.725	4.828	1.897	(643)	(597)	(46)	95.850	69.547	26.303
Costos	(57.652)	(44.725)	(12.927)	(5.350)	(5.654)	304	(63.002)	(50.379)	(12.623)	91	115	(24)	(6.874)	(5.215)	(1.659)	-	-	-	(69.785)	(55.479)	(14.306)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	18.204	23.412	(5.208)	-	-	-	18.204	23.412	(5.208)	-	-	-	-	-	-	192	311	(119)	18.396	23.723	(5.327)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(1.998)	(967)	(1.031)	-	-	-	(1.998)	(967)	(1.031)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.998)	(967)	(1.031)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>22.962</b>	<b>26.533</b>	<b>(3.571)</b>	<b>20.243</b>	<b>10.931</b>	<b>9.312</b>	<b>43.205</b>	<b>37.464</b>	<b>5.741</b>	<b>(142)</b>	<b>33</b>	<b>(175)</b>	<b>(149)</b>	<b>(387)</b>	<b>238</b>	<b>(451)</b>	<b>(286)</b>	<b>(165)</b>	<b>42.463</b>	<b>36.824</b>	<b>5.639</b>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.460	9.035	(6.575)	12.801	(12.520)	25.321	15.261	(3.485)	18.746	1.322	(198)	1.520	-	-	-	-	-	-	16.583	(3.683)	20.266
Resultado por venta de campos	5.505	2.148	3.357	-	-	-	5.505	2.148	3.357	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.505	2.148	3.357
Gastos generales y de administración	(3.788)	(3.570)	(218)	(5.367)	(5.075)	(292)	(9.155)	(8.645)	(510)	27	21	6	-	-	-	81	151	(70)	(9.047)	(8.473)	(574)
Gastos de comercialización	(5.480)	(4.500)	(980)	(2.241)	(2.478)	237	(7.721)	(6.978)	(743)	5	35	(30)	-	-	-	375	143	232	(7.341)	(6.800)	(541)
Otros resultados operativos, netos	(838)	(3.621)	2.783	28	(257)	285	(810)	(3.878)	3.068	-	(33)	33	56	176	(120)	(11)	(7)	(4)	(765)	(3.742)	2.977
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.169)	-	(4.169)	-	-	-	(4.169)	-	(4.169)
<b>Resultado operativo</b>	<b>20.821</b>	<b>26.025</b>	<b>(5.204)</b>	<b>25.464</b>	<b>(9.399)</b>	<b>34.863</b>	<b>46.285</b>	<b>16.626</b>	<b>29.659</b>	<b>1.212</b>	<b>(142)</b>	<b>1.354</b>	<b>(4.262)</b>	<b>(211)</b>	<b>(4.051)</b>	<b>(6)</b>	<b>1</b>	<b>(7)</b>	<b>43.229</b>	<b>16.274</b>	<b>26.955</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	162	(95)	257	466	(6.541)	7.007	628	(6.636)	7.264	(821)	(631)	(190)	-	-	-	(2)	(6)	4	(195)	(7.273)	7.078
<b>Resultado del segmento</b>	<b>20.983</b>	<b>25.930</b>	<b>(4.947)</b>	<b>25.930</b>	<b>(15.940)</b>	<b>41.870</b>	<b>46.913</b>	<b>9.990</b>	<b>36.923</b>	<b>391</b>	<b>(773)</b>	<b>1.164</b>	<b>(4.262)</b>	<b>(211)</b>	<b>(4.051)</b>	<b>(8)</b>	<b>(5)</b>	<b>(3)</b>	<b>43.034</b>	<b>9.001</b>	<b>34.033</b>

### 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	51.070	39.961	11.109	-	-	-	-	-	-	13.338	8.852	4.486	64.408	48.813	15.595
Costos	(47.873)	(38.561)	(9.312)	(48)	(59)	11	-	-	-	(9.731)	(6.105)	(3.626)	(57.652)	(44.725)	(12.927)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	18.204	23.412	(5.208)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.204	23.412	(5.208)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(1.998)	(967)	(1.031)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.998)	(967)	(1.031)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>19.403</b>	<b>23.845</b>	<b>(4.442)</b>	<b>(48)</b>	<b>(59)</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.607</b>	<b>2.747</b>	<b>860</b>	<b>22.962</b>	<b>26.533</b>	<b>(3.571)</b>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	2.460	9.035	(6.575)	-	-	-	-	-	-	2.460	9.035	(6.575)
Resultado por venta de campo	-	-	-	5.505	2.148	3.357	-	-	-	-	-	-	5.505	2.148	3.357
Gastos generales y de administración	(2.264)	(2.250)	(14)	(8)	(8)	-	(739)	(720)	(19)	(777)	(592)	(185)	(3.788)	(3.570)	(218)
Gastos de comercialización	(4.358)	(3.837)	(521)	(189)	(2)	(187)	-	-	-	(933)	(661)	(272)	(5.480)	(4.500)	(980)
Otros resultados operativos, netos	(2.097)	(6.856)	4.759	1.071	2.871	(1.800)	-	-	-	188	364	(176)	(838)	(3.621)	2.783
<b>Ganancia / (pérdida) operativa</b>	<b>10.684</b>	<b>10.902</b>	<b>(218)</b>	<b>8.791</b>	<b>13.985</b>	<b>(5.194)</b>	<b>(739)</b>	<b>(720)</b>	<b>(19)</b>	<b>2.085</b>	<b>1.858</b>	<b>227</b>	<b>20.821</b>	<b>26.025</b>	<b>(5.204)</b>
Resultado por participación en asociadas	108	98	10	-	-	-	-	-	-	54	(193)	247	162	(95)	257
<b>Ganancia / (pérdida) del segmento</b>	<b>10.792</b>	<b>11.000</b>	<b>(208)</b>	<b>8.791</b>	<b>13.985</b>	<b>(5.194)</b>	<b>(739)</b>	<b>(720)</b>	<b>(19)</b>	<b>2.139</b>	<b>1.665</b>	<b>474</b>	<b>20.983</b>	<b>25.930</b>	<b>(4.947)</b>

**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	17.334	8.727	8.607	3.041	4.401	(1.360)	746	1.271	(525)	4.300	1.510	2.790	172	676	(504)	25.593	16.585	9.008
Costos	(1.495)	(1.428)	(67)	(293)	(236)	(57)	(581)	(1.373)	792	(2.473)	(1.746)	(727)	(508)	(871)	363	(5.350)	(5.654)	304
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>15.839</b>	<b>7.299</b>	<b>8.540</b>	<b>2.748</b>	<b>4.165</b>	<b>(1.417)</b>	<b>165</b>	<b>(102)</b>	<b>267</b>	<b>1.827</b>	<b>(236)</b>	<b>2.063</b>	<b>(336)</b>	<b>(195)</b>	<b>(141)</b>	<b>20.243</b>	<b>10.931</b>	<b>9.312</b>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	553	(33.349)	33.902	(5.264)	9.235	(14.499)	17.452	11.538	5.914	-	-	-	60	56	4	12.801	(12.520)	25.321
Gastos generales y de administración	(2.862)	(2.348)	(514)	(381)	(713)	332	(1.058)	(1.164)	106	(730)	(699)	(31)	(336)	(151)	(185)	(5.367)	(5.075)	(292)
Gastos de comercialización	(847)	(740)	(107)	(77)	(307)	230	(922)	(1.145)	223	(340)	(231)	(109)	(55)	(55)	-	(2.241)	(2.478)	237
Otros resultados operativos, netos	(142)	(207)	65	(23)	(8)	(15)	(48)	(8)	(40)	(59)	(20)	(39)	300	(14)	314	28	(257)	285
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>12.541</b>	<b>(29.345)</b>	<b>41.886</b>	<b>(2.997)</b>	<b>12.372</b>	<b>(15.369)</b>	<b>15.589</b>	<b>9.119</b>	<b>6.470</b>	<b>698</b>	<b>(1.186)</b>	<b>1.884</b>	<b>(367)</b>	<b>(359)</b>	<b>(8)</b>	<b>25.464</b>	<b>(9.399)</b>	<b>34.863</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	-	-	(26)	26	-	-	-	466	(6.515)	6.981	466	(6.541)	7.007
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>12.541</b>	<b>(29.345)</b>	<b>41.886</b>	<b>(2.997)</b>	<b>12.372</b>	<b>(15.369)</b>	<b>15.589</b>	<b>9.093</b>	<b>6.496</b>	<b>698</b>	<b>(1.186)</b>	<b>1.884</b>	<b>99</b>	<b>(6.874)</b>	<b>6.973</b>	<b>25.930</b>	<b>(15.940)</b>	<b>41.870</b>

## 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 se incrementaron en un 27,8% pasando de ARS 39.961 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 51.070 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, causado principalmente por:

- El incremento de ARS 10.174 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 1.847 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) incremente 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 943 millones en los ingresos por venta de hacienda por la baja en el volumen comercializado (aprox. 25%)
- El incremento de ARS 31 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 en Brasil.

**Otros.** Los ingresos del segmento Otros incrementaron en un 50,7% pasando de ARS 8.852 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 13.338 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, causado principalmente por el incremento de ARS 4.486 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 8.727 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 17.334 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Este aumento se debe a que durante el ejercicio finalizado el ejercicio 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 presente ejercicio 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, generado por: (i) un aumento de ARS 3.365 en los ingresos por alquileres fijos; (ii) un incremento de ARS 6.005 millones en los ingresos por alquileres contingentes; (iii) un aumento de ARS 516 millones en los ingresos por estacionamientos, parcialmente compensado por: (v) una disminución de ARS 1.279 millones en aplanamiento de alquileres escalonados.

**Oficinas.** Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 30,9% pasando de ARS 4.401 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 3.041 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 4.299 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 2.974 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 presente ejercicio.



**Ventas y desarrollos.** Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 41,3% pasando de ARS 1.271 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 746 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 184,8% de ARS 1.510 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 4.300 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por una mayor ocupación con el consiguiente incremento de ingresos. Con excepción del Hotel Llao Llao, aún Intercontinental y Libertador no alcanzan los porcentajes de ocupación prepandemia.

**Otros.** Los ingresos del segmento Otros disminuyeron en 74,6% pasando de ARS 676 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 172 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 comparativo, generando una ganancia de USD 0,3 millones.

### Costos 2022 vs 2021

#### Negocio Agropecuario

**Producción Agropecuaria.** Los costos del segmento Producción Agropecuaria se incrementaron en 24,1% pasando de ARS 38.561 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 47.983 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, causado principalmente por:

- El incremento de ARS 7.727 millones en los costos de venta de granos, principalmente como resultado de un aumento del 8% en el costo promedio por tonelada de granos vendidos en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, pasando de ARS 38.313 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 41.421 millones 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 anterior;
- El incremento de ARS 2.177 millones en los costos de venta de caña de azúcar, principalmente como resultado del incremento del 40% en el costo promedio de caña de azúcar por tonelada vendida en el ejercicio, pasando de ARS 3.446 por tonelada en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 4.834 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 anterior.
- Una disminución de ARS 767 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.
- El incremento de ARS 175 millones en los costos de alquileres y servicios principalmente por un aumento de ARS 203 millones del costo de arrendamientos y producción de semilla y una disminución de ARS 29 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 18,6% pasando de ARS 59 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 48 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Otros.** Los costos del segmento Otros se incrementaron en 59,4% pasando de ARS 6.105 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 9.731 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, causado principalmente por el incremento de ARS 3.438 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 71,5% 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 1.428 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.495 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 84 millones en gastos por mantenimiento, reparaciones y servicios; (ii) un aumento de ARS 37 millones en alquileres y expensas; y (iii) un aumento de ARS 14 millones en impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por; (iv) un menor cargo en concepto de amortizaciones y depreciaciones por ARS 45 millones; y (v) una disminución de ARS 36 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, aumentaron del 16,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 8,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Oficinas.** Los costos del segmento Oficinas se incrementaron un 24,2%, pasando de ARS 236 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 293 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por: (i) un aumento en cargos por amortizaciones por ARS 39 millones; (ii) un mayor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 28 millones, (iii) un aumento en impuestos, tasas y contribuciones de ARS 24 millones, compensado por (iv) una disminución en el cargo por mantenimiento de ARS 15 millones y (v) un menor cargo en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 14 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 1.373 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 581 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 770 millones; (ii) una disminución de ARS 35 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; y (iii) una disminución de ARS 19 millones en impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por (iv) un aumento en alquileres y expensas por ARS 17 millones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 108,0% 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 1.746 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 2.473 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 275 millones en los costos de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de ARS 244 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; (iii) un incremento de ARS 148 millones en mantenimiento; y (iv) un aumento de ARS 56 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 57,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Otros.** Los costos del segmento Otros disminuyeron un 41,7%, pasando de ARS 871 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 508 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 esta forma, 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 5.208 millones (22,2%), pasando de ARS 23.412 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 18.204 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 5.738 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 1.949 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 1.419 millones, generado principalmente por el resultado de Argentina, en donde los precios de hacienda tuvieron una mejor performance frente a la inflación en el período 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 1.031 millones (106,6%), pasando de una pérdida ARS 967 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una pérdida ARS 1.998 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 ARS 23.845 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 19.403 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 18,6% de una pérdida de ARS 59 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una pérdida de ARS 48 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Otros.** El resultado bruto del segmento Otros incrementó en 31,3% de ARS 2.747 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 3.607 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%, pasando de una ganancia de ARS 7.299 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 15.839 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de las reaperturas de los centros comerciales en el presente ejercicio 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%, pasando de una ganancia de ARS 4.165 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 2.748 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% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 90,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Ventas y desarrollos.** El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos aumentó un 261,8%, pasando de una pérdida de ARS 102 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 165 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% 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 874,2%, pasando de una pérdida de ARS 236 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 1.827 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 72,3%, pasando de una pérdida de ARS 195 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida de ARS 336 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, disminuyó del 28,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 195,3% 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 6.575 millones (72,8%), pasando de ARS 9.035 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 2.460 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 26.841 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 12.718 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 14.123 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 12.520 millones (de la cual una pérdida de ARS 33.349 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 9.235 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 11.538 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 56 millones del segmento Otros) a una ganancia de ARS 12.801 millones (de la cual una ganancia de ARS 553 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 5.264 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 17.452 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 60 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) se incrementó en ARS 3.357 millones (156,3%), pasando de ARS 2.148 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 5.505 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 millones y septiembre de 2024 con 1.157 ha cultivables, por un valor aproximado de R\$ 253 millones. Brasilagro seguirá operando las áreas hasta la entrega. En el presente ejercicio 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 47,3 millones (ARS 1.383 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 S 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 464 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 2.250 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 2.264 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, causado principalmente por la disminución de ARS 17 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; la disminución de ARS 88 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; la disminución de ARS 67 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; y el incremento de ARS 186 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 se mantuvieron constantes en ARS 8 millones durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021.

**Corporativo.** Los gastos generales y de administración del segmento Corporativo incrementaron en 2,6% de ARS 720 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 739 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Otros.** Los gastos generales y de administración del segmento Otros se incrementaron en 31,3% de ARS 592 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 777 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 2.348 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 2.862 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 341 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 168 millones; y (iii) un incremento de ARS 43 millones en gastos por viáticos, movilidad y librería; parcialmente compensado por; (iv) una disminución de ARS 37 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 713 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 381 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en honorarios a directores de ARS 149 millones; (ii) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 130 millones; (iii) una reducción en cargos por mantenimiento por ARS 25 millones; (iv) un menor cargo en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 20 millones; y (v) menores cargos por alquileres y expensas por ARS 16 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 1.164 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.058 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 141,8% 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 4,4%, pasando de ARS 699 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 730 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 28 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un incremento de ARS 13 millones en honorarios y retribuciones por servicios; y (iii) un aumento de ARS 9 millones en gastos bancarios; parcialmente compensados por (iv) una disminución de ARS 24 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% 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 122,5%, pasando de ARS 151 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 336 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por: (i) un aumento de ARS 171 millones en honorarios y retribuciones por servicios; y (ii) un incremento de ARS 28 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 3.837 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 4.358 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, causado principalmente por el incremento de ARS 608 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; la disminución de ARS 106 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; la disminución de ARS 71 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; y el incremento de ARS 90 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 187, pasando de ARS 2 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 189 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Otros.** Los gastos de comercialización del segmento Otros se incrementaron en 41,1% de ARS 661 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 933 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% 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 14,5%, pasando de ARS 740 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 847 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 303 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 170 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; compensados parcialmente por (iii) una disminución de ARS 326 millones en el cargo por deudores incobrables; y (iv) una reducción de ARS 40 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, aumentaron de 8,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 4,9% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Oficinas.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 74,9%, pasando de ARS 307 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 77 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 145 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una reducción de ARS 56 millones en el cargo de deudores incobrables; (iii) una disminución de ARS 22 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 6 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% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 2,5% 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 19,5%, pasando de ARS 1.145 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 922 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicha variación se generó como consecuencia de (i) una disminución de ARS 282 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por: (ii) un aumento de ARS 36 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 29 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 231 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 340 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un incremento de ARS 118 millones en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones y (ii) un incremento de ARS 28 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; compensados parcialmente por (iii) una disminución de ARS 21 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal y (iv) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 16 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 55 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 8,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 32% 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 4.759 millones, de una pérdida de ARS 6.856 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una pérdida de ARS 2.097 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 1.800 millones de una ganancia de ARS 2.871 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 1.071 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Otros.** Los otros resultados operativos, netos del segmento Otros disminuyeron en ARS 176 millones de una ganancia de ARS 364 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 188 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 31,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 207 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 142 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 101 millones en intereses generados por activos operativos; (ii) un aumento de ARS 16 millones en honorarios por gerenciamiento, compensando parcialmente por (iii) un aumento de ARS 62 millones en juicios. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron 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 187,5%, pasando de una pérdida neta de ARS 8 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 23 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de (i) un aumento en las bonificaciones generadas por activos operativos generando una variación de ARS 51 millones; parcialmente compensada por: (i) una disminución de ARS 19 millones en el cargo por donaciones; y (ii) una reducción de ARS 10 millones en el cargo por juicios. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron 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 500%, pasando de una pérdida neta de ARS 8 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 48 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente debido a: (i) un menor cargo por venta de subsidiarias ARS 60 millones debido a la venta de acciones de Manibil S.A. en el ejercicio comparativo; (ii) una disminución en los ingresos por honorarios por gerenciamiento por ARS 18 millones y (iii) un aumento en el cargo por juicios por ARS 16 millones, parcialmente compensados por: (iv) un menor cargo por donaciones por ARS 64 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 0,6% 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 195%, pasando de una pérdida neta de ARS 20 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de

ARS 59 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por: (i) un mayor cargo en concepto de impuestos, tasas y contribuciones por ARS 118 millones; y (ii) un incremento en los honorarios y retribuciones por servicios por ARS 28 millones; parcialmente compensados por: (iii) una reducción de ARS 21 millones en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (iv) una disminución de ARS 16 millones en concepto de alquileres y expensas. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron 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 2242,9%, pasando de una pérdida neta de ARS 14 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 300 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente debido a un recupero de honorarios por consultoría en Dolphin por ARS 184 millones y al registrarse el ingreso por canon correspondiente a La Rural S.A. durante el ejercicio presente. 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 4.169 y ARS 518 millones para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2020, 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 218 millones de una ganancia de ARS 10.902 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 10.684 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 5.194 millones de una ganancia de ARS 13.985 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 8.791 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Corporativo.** El resultado operativo del segmento Corporativo disminuyó en ARS 19 millones de una pérdida de ARS 720 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una pérdida de ARS 739 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Otros.** El resultado operativo del segmento Otros se incrementó en ARS 227 millones de ARS 1.858 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a ARS 2.085 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 pasando de una pérdida de ARS 29.345 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 12.541 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado operativo del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 336,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 72,3% positivo 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 12.372 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 2.997 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. La variación se debe principalmente a la disminución de ARS 14.499 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.** La ganancia operativa correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentó en un 71%, pasando de ARS 9.119 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 15.589 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 717,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 2.089,7% 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 1.186 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 698 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 comparativo 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.** La pérdida operativa correspondiente a nuestro segmento Otros presentó un aumento pasando de una pérdida neta de ARS 359 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 367 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. El resultado operativo del segmento Otros como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 53,1% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 213,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

### 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 257 millones (270,5%), pasando de una pérdida de ARS 95 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 162 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 10,2% de una ganancia de ARS 98 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 108 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 128% de una pérdida de ARS 193 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 54 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 6.541 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 466 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 2.783 millones positivo, Banco Hipotecario por ARS 2.113 millones positivo y New Lipstick por ARS 922 millones positivo.

### **Resultados financieros, netos 2022 vs 2021**

Los resultados financieros, netos del Grupo tuvieron una variación de ARS 11.766 millones, pasando de una ganancia de ARS 10.177 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 21.943 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 12.257, pasando de una ganancia neta de ARS 17.192 a una ganancia neta de ARS 29.449 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 9.230, 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 10.637 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 45.817 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida de ARS 1.977 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, de los cuales una ganancia de ARS 934 millones proviene del Negocio Agropecuario y una pérdida de ARS 2.911 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones.

### **Resultado Neto 2022 vs 2021**

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, nuestro resultado neto del ejercicio, incluyendo el efecto de las operaciones discontinuadas, aumentó en ARS 103.179 millones pasando de una pérdida neta de ARS 40.179 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia neta de ARS 63.000 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, de los cuales una ganancia de ARS 27.905 millones proviene del Negocio Agropecuario y una ganancia de ARS 35.095 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

## 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 2021 y 2020.

	Negocio Agropecuario			Negocio propiedades urbanas e inversiones			Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Ajustes			Eliminaciones inter-segmentos			Total estados de resultados / estado de situación financiera		
	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.
Ingresos	48.813	49.337	(524)	16.585	27.434	(10.849)	65.398	76.771	(11.373)	(82)	(150)	68	4.828	7.638	(2.810)	(597)	(2.015)	1.418	69.547	82.244	(12.697)
Costos	(44.725)	(41.022)	(3.703)	(5.654)	(6.786)	1.132	(50.379)	(47.808)	(2.571)	115	131	(16)	(5.215)	(7.954)	2.739	-	-	-	(55.479)	(55.631)	152
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	23.412	6.436	16.976	-	-	-	23.412	6.436	16.976	-	-	-	-	-	-	311	333	(22)	23.723	6.769	16.954
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(967)	1.617	(2.584)	-	-	-	(967)	1.617	(2.584)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(967)	1.617	(2.584)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>26.533</b>	<b>16.368</b>	<b>10.165</b>	<b>10.931</b>	<b>20.648</b>	<b>(9.717)</b>	<b>37.464</b>	<b>37.016</b>	<b>448</b>	<b>33</b>	<b>(19)</b>	<b>52</b>	<b>(387)</b>	<b>(316)</b>	<b>(71)</b>	<b>(286)</b>	<b>(1.682)</b>	<b>1.396</b>	<b>36.824</b>	<b>34.999</b>	<b>1.825</b>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9.035	1.921	7.114	(12.520)	82.423	(94.943)	(3.485)	84.344	(87.829)	(198)	(647)	449	-	-	-	-	-	-	(3.683)	83.697	(87.380)
Resultado por venta de campos	2.148	2.065	83	-	-	-	2.148	2.065	83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.148	2.065	83
Gastos generales y de administración	(3.570)	(3.084)	(486)	(5.075)	(5.521)	446	(8.645)	(8.605)	(40)	21	35	(14)	-	-	-	151	130	21	(8.473)	(8.440)	(33)
Gastos de comercialización	(4.500)	(5.012)	512	(2.478)	(3.032)	554	(6.978)	(8.044)	1.066	35	41	(6)	-	-	-	143	50	93	(6.800)	(7.953)	1.153
Otros resultados operativos, netos	(3.621)	3.901	(7.522)	(257)	28	(285)	(3.878)	3.929	(7.807)	(33)	44	(77)	176	149	27	(7)	(22)	15	(3.742)	4.100	(7.842)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(518)	518	-	-	-	-	(518)	518
<b>Resultado operativo</b>	<b>26.025</b>	<b>16.159</b>	<b>9.866</b>	<b>(9.399)</b>	<b>94.546</b>	<b>(103.945)</b>	<b>16.626</b>	<b>110.705</b>	<b>(94.079)</b>	<b>(142)</b>	<b>(546)</b>	<b>404</b>	<b>(211)</b>	<b>(685)</b>	<b>474</b>	<b>1</b>	<b>(1.524)</b>	<b>1.525</b>	<b>16.274</b>	<b>107.950</b>	<b>(91.676)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(95)	303	(398)	(6.541)	17.367	(23.908)	(6.636)	17.670	(24.306)	(631)	414	(1.045)	-	-	-	(6)	52	(58)	(7.273)	18.136	(25.409)
<b>Resultado del segmento</b>	<b>25.930</b>	<b>16.462</b>	<b>9.468</b>	<b>(15.940)</b>	<b>111.913</b>	<b>(127.853)</b>	<b>9.990</b>	<b>128.375</b>	<b>(118.385)</b>	<b>(773)</b>	<b>(132)</b>	<b>(641)</b>	<b>(211)</b>	<b>(685)</b>	<b>474</b>	<b>(5)</b>	<b>(1.472)</b>	<b>1.467</b>	<b>9.001</b>	<b>126.086</b>	<b>(117.085)</b>

### Negocio Agropecuario

A continuación, se presenta un análisis de las líneas del Negocio Agropecuario por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020.

	Producción Agropecuaria			Ventas y transformación de tierras			Corporativo			Otros			Total		
	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.
Ingresos	39.961	42.329	(2.368)	-	-	-	-	-	-	8.852	7.008	1.844	48.813	49.337	(524)
Costos	(38.561)	(36.145)	(2.416)	(59)	(62)	3	-	-	-	(6.105)	(4.815)	(1.290)	(44.725)	(41.022)	(3.703)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	23.412	6.436	16.976	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.412	6.436	16.976
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(967)	1.617	(2.584)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(967)	1.617	(2.584)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>23.845</b>	<b>14.237</b>	<b>9.608</b>	<b>(59)</b>	<b>(62)</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.747</b>	<b>2.193</b>	<b>554</b>	<b>26.533</b>	<b>16.368</b>	<b>10.165</b>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	9.035	1.921	7.114	-	-	-	-	-	-	9.035	1.921	7.114
Resultado por venta de campo	-	-	-	2.148	2.065	83	-	-	-	-	-	-	2.148	2.065	83
Gastos generales y de administración	(2.250)	(2.369)	119	(8)	(7)	(1)	(720)	(417)	(303)	(592)	(291)	(301)	(3.570)	(3.084)	(486)
Gastos de comercialización	(3.837)	(4.470)	633	(2)	(2)	-	-	-	-	(661)	(540)	(121)	(4.500)	(5.012)	512
Otros resultados operativos, netos	(6.856)	1.121	(7.977)	2.871	2.369	502	-	-	-	364	411	(47)	(3.621)	3.901	(7.522)
<b>Ganancia / (pérdida) operativa</b>	<b>10.902</b>	<b>8.519</b>	<b>2.383</b>	<b>13.985</b>	<b>6.284</b>	<b>7.701</b>	<b>(720)</b>	<b>(417)</b>	<b>(303)</b>	<b>1.858</b>	<b>1.773</b>	<b>85</b>	<b>26.025</b>	<b>16.159</b>	<b>9.866</b>
Resultado por participación en asociadas	98	131	(33)	-	-	-	-	-	-	(193)	172	(365)	(95)	303	(398)
<b>Ganancia / (pérdida) del segmento</b>	<b>11.000</b>	<b>8.650</b>	<b>2.350</b>	<b>13.985</b>	<b>6.284</b>	<b>7.701</b>	<b>(720)</b>	<b>(417)</b>	<b>(303)</b>	<b>1.665</b>	<b>1.945</b>	<b>(280)</b>	<b>25.930</b>	<b>16.462</b>	<b>9.468</b>

**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 2021 y 2020.

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Otros			Total		
	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.
Ingresos	8.727	14.569	(5.842)	4.401	5.616	(1.215)	1.271	2.025	(754)	1.510	4.978	(3.468)	676	246	430	16.585	27.434	(10.849)
Costos	(1.428)	(1.401)	(27)	(236)	(209)	(27)	(1.373)	(1.873)	500	(1.746)	(3.064)	1.318	(871)	(239)	(632)	(5.654)	(6.786)	1.132
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>7.299</b>	<b>13.168</b>	<b>(5.869)</b>	<b>4.165</b>	<b>5.407</b>	<b>(1.242)</b>	<b>(102)</b>	<b>152</b>	<b>(254)</b>	<b>(236)</b>	<b>1.914</b>	<b>(2.150)</b>	<b>(195)</b>	<b>7</b>	<b>(202)</b>	<b>10.931</b>	<b>20.648</b>	<b>(9.717)</b>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(33.349)	(5.185)	(28.164)	9.235	54.723	(45.488)	11.538	33.224	(21.686)	-	-	-	56	(339)	395	(12.520)	82.423	(94.943)
Gastos generales y de administración	(2.348)	(2.044)	(304)	(713)	(601)	(112)	(1.164)	(1.217)	53	(699)	(897)	198	(151)	(762)	611	(5.075)	(5.521)	446
Gastos de comercialización	(740)	(1.751)	1.011	(307)	(185)	(122)	(1.145)	(502)	(643)	(231)	(566)	335	(55)	(28)	(27)	(2.478)	(3.032)	554
Otros resultados operativos, netos	(207)	42	(249)	(8)	(20)	12	(8)	(111)	103	(20)	(49)	29	(14)	166	(180)	(257)	28	(285)
<b>(Pérdida) / ganancia operativa</b>	<b>(29.345)</b>	<b>4.230</b>	<b>(33.575)</b>	<b>12.372</b>	<b>59.324</b>	<b>(46.952)</b>	<b>9.119</b>	<b>31.546</b>	<b>(22.427)</b>	<b>(1.186)</b>	<b>402</b>	<b>(1.588)</b>	<b>(359)</b>	<b>(956)</b>	<b>597</b>	<b>(9.399)</b>	<b>94.546</b>	<b>(103.945)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	-	(26)	-	(26)	-	-	-	(6.515)	17.367	(23.882)	(6.541)	17.367	(23.908)
<b>(Pérdida) / ganancia del segmento</b>	<b>(29.345)</b>	<b>4.230</b>	<b>(33.575)</b>	<b>12.372</b>	<b>59.324</b>	<b>(46.952)</b>	<b>9.093</b>	<b>31.546</b>	<b>(22.453)</b>	<b>(1.186)</b>	<b>402</b>	<b>(1.588)</b>	<b>(6.874)</b>	<b>16.411</b>	<b>(23.285)</b>	<b>(15.940)</b>	<b>111.913</b>	<b>(127.853)</b>

## Resultados de las operaciones correspondientes a los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020.

### Ingresos 2021 vs 2020

#### Negocio Agropecuario

**Producción Agropecuaria.** Los ingresos del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en un 5,6% pasando de ARS 42.329 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 39.961 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, causado principalmente por:

- La disminución de ARS 3.064 millones en los ingresos por venta de granos, como resultado de la disminución de 173.794 toneladas (20%) de granos vendidos en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 comparado con el ejercicio anterior, parcialmente compensado por un incremento de un 11% en el precio promedio de granos vendidos, pasando de ARS 32.327 por tonelada en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 35.977 por tonelada en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.
- Al incremento de ARS 782 millones en los ingresos por venta de caña de azúcar, como resultado de la disminución de 56.240 toneladas (3%) de caña de azúcar vendidas en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 comparado con el ejercicio anterior, acompañado de un incremento de un 13% en el precio promedio de la caña de azúcar vendida, de ARS 3.516 por tonelada en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 3.967 por tonelada en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, por la mejora en la calidad de la caña obtenida (mayor ATR, es decir, mayor azúcar total recuperable);
- Al incremento de ARS 68 millones en los ingresos por venta de hacienda, principalmente como resultado de una disminución de 14% en las toneladas de hacienda vendida en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 comparado con el ejercicio anterior, acompañado con un aumento del 18% en el precio promedio de la hacienda; y
- A la disminución de ARS 154 millones en los ingresos por alquileres y servicios como resultado de: (i) una disminución de ARS 4.373 millones (0,29%) en los ingresos por producción de semillas originado principalmente a un incremento en las hectáreas arrendadas a terceros en Brasil sumado al cobro de un monto adicional por productividad sobre los rindes; compensado con una disminución del precio de venta del servicio de semilla de maíz y de soja en Argentina; y (ii) de la disminución de ARS 150.332 millones en los ingresos por servicios de Feed Lot y pastajes.

**Otros.** Los ingresos del segmento Otros se incrementaron en un 26,3% pasando de ARS 7.008 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 8.852 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, causado principalmente por el incremento de ARS 1.844 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 disminuyeron en un 40,1% pasando de ARS 14.569 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 8.727 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Esta disminución es debido principalmente al cierre de los centros comerciales como consecuencia de la pandemia de COVID, la cual tuvo más incidencia en el ejercicio 2021, generando: (i) una disminución de ARS 3.809 en los ingresos por alquileres fijos; (ii) una disminución de ARS 1.283 millones en los ingresos por alquileres contingentes; (iii) una disminución de ARS 930 millones en los ingresos por derechos de admisión; (iv) una disminución de ARS 669 millones en los ingresos por estacionamientos, parcialmente compensado por; (v) un aumento de ARS 813 millones en aplanamiento de alquileres escalonados.

**Oficinas.** Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 21,6% pasando de ARS 5.616 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 4.401 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquiler en un 22,8%, pasando de ARS 5.567 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 4.299 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, 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.

**Ventas y desarrollos.** Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 37,2% pasando de ARS 2.025 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 1.271 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. 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 disminuyeron en 69,7% de ARS 4.978 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 1.510 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por una disminución en los ingresos que se vieron fuertemente afectados por la caída en la actividad en el ejercicio, debido al COVID 19.

**Otros.** Los ingresos del segmento Otros aumentaron en 174,8% pasando de ARS 246 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 676 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, lo cual se debe, principalmente, a la venta de la casa de Stowe a un precio de USD 3,45 millones, generando una ganancia de USD 0,3 millones.

### Costos 2021 vs 2020

#### Negocio Agropecuario

**Producción Agropecuaria.** Los costos del segmento Producción Agropecuaria se incrementaron en 6,7% pasando de ARS 36.145 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 38.561 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, causado principalmente por:

- El incremento de ARS 2.695 millones en los costos de venta de granos, principalmente como resultado de un aumento del 39% en el costo promedio por tonelada de granos vendidos en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, pasando de ARS 27.603 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 38.312 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021; compensado con una disminución de 173.794 toneladas en el volumen de granos vendidos en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 comparado con el ejercicio anterior;
- El incremento de ARS 107 millones en los costos de venta de caña de azúcar, principalmente como resultado del incremento del 4% en el costo promedio de caña de azúcar por tonelada vendida en el ejercicio, pasando de ARS 3.311 por tonelada en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 3.445 por tonelada en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021; compensado por una disminución de 56.240 toneladas (3%) de caña de azúcar vendidas en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 comparado con el ejercicio anterior;
- Una disminución de ARS 108 millones en los costos de venta de hacienda principalmente como resultado de una disminución de 2.748 toneladas de hacienda vendida en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 comparado con el ejercicio anterior, acompañado de un aumento del 13% en el costo promedio de la hacienda vendida;
- Una disminución de ARS 278 millones en los costos de alquileres y servicios principalmente por una disminución de ARS 159 millones del costo del servicio de Feed Lot y por una disminución en ARS 115 millones del costo de arrendamientos y producción de semilla.

Los costos del segmento Producción Agropecuaria medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, se incrementaron del 85,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 al 96,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.



**Venta y transformación de tierras.** Los costos del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en 4,8% pasando de ARS 62 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 59 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** Los costos del segmento Otros se incrementaron en 26,8% pasando de ARS 4.815 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 6.105 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, causado principalmente por el incremento de ARS 1.290 millones en los costos de otros segmentos.

Los costos del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 68,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 al 69% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

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

**Centros Comerciales.** Los costos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 1,9%, pasando de ARS 1.401 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 1.428 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 232 millones en alquileres y expensas y (ii) un aumento de ARS 39 millones en impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por; (iii) una disminución de ARS 230 millones en gastos por mantenimiento, reparaciones y servicios; (iv) una disminución de ARS 21 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 9,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 16,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Oficinas.** Los costos del segmento Oficinas se incrementaron un 12,9%, pasando de ARS 209 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 236 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por: (i) un aumento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de ARS 16 millones; (ii) un aumento en cargos por mantenimiento por ARS 10 millones y (iii) un mayor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 9 millones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 3,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 5,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Ventas y desarrollos.** Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 26,7%, pasando de ARS 1.873 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 1.373 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 debido principalmente a: (i) menores costos por venta de bienes y servicios generado por ARS 241 millones; (ii) menores cargos en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 136 millones; (iii) un menor cargo en concepto de gastos por mantenimiento por ARS 33 millones y (iv) una disminución en el cargo por impuestos tasas y contribuciones por ARS 17 millones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, ascendieron de un 92,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 108,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Hoteles.** Los costos del segmento Hoteles disminuyeron un 43%, pasando de ARS 3.064 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 1.746 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 564 millones en los costos de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) una disminución de ARS 392 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; (iii) una disminución de ARS 163 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería y; (iv) una disminución de ARS 112 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 61,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 115,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** Los costos del segmento Otros aumentaron un 264,4%, pasando de ARS 239 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 871 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por un aumento en el costo de venta de propiedades de ARS 502 millones relacionados a la venta de la casa de Stowe y también como resultado del desarrollo e implementación de Appa Shops, generando principalmente

un incremento en honorarios y retribuciones por servicios, y 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 2021 vs 2020**

El resultado correspondiente al reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha total, de acuerdo con el estado de resultados se incrementó en ARS 16.954 millones (250,5%), pasando de ARS 6.769 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 23.723 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

El resultado correspondiente al reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha generado por las operaciones entre segmentos varió en ARS 22 millones (6,6%), pasando de ARS 333 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 311 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

De esta forma, 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 se incrementó en ARS 16.976 millones (263,8%), pasando de ARS 6.436 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 23.412 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

La mencionada variación fue causada principalmente por lo siguiente:

- Un mayor resultado por producción de granos por ARS 15.008 millones, proveniente tanto de Brasil por mejores precios y una mayor área sembrada de maíz, como de Argentina generada principalmente por los resultados reales de soja y maíz por el efecto del aumento de precios y por mejores rindes; y ganancia esperada del maíz producto tanto del alza significativa del precio como de una mayor superficie sembrada;
- Un aumento del resultado por producción de caña de azúcar de ARS 1.275 millones, proveniente mayormente de un aumento de los precios neto de una menor superficie plantada (aprox. 1.000 has), menores rindes y mayores costos de producción; y
- Un mayor resultado por producción y tenencia de hacienda por ARS 693 millones, generado principalmente por un notable incremento de los precios tanto en Brasil como en Argentina donde los precios de la hacienda del presente ejercicio tuvieron una mejor performance frente a la inflación, compensado con un menor volumen de kilos producidos;

**Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha 2021 vs 2020**

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 2.584 millones (159,8%), pasando de una ganancia de ARS 1.617 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una pérdida de ARS 967 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

Esta variación se origina principalmente en Argentina, debido al incremento de los precios producto de la devaluación del Peso, potenciado por el mayor stock de granos que dejó la campaña 2020-2021.

### Resultado Bruto 2021 vs 2020

#### Negocio Agropecuario

**Producción Agropecuaria.** El resultado bruto del segmento Producción Agropecuaria se incrementó en 67,5% de ARS 14.237 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 23.845 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Ventas y Transformación de tierras.** El resultado bruto del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyó en 4,8% de ARS 62 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 59 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** El resultado bruto del segmento Otros se incrementó en 25,3% de ARS 2.193 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 2.747 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

#### Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

**Centros Comerciales.** La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales disminuyó en un 44,6%, pasando de ARS 13.168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 7.299 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de los cierres de los centros comerciales generados a partir de la pandemia de COVID. La ganancia bruta del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 90,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 83,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Oficinas.** La ganancia bruta del segmento Oficinas se redujo en un 23%, pasando de ARS 5.407 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 4.165 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. La ganancia bruta del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 96,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 94,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Ventas y desarrollos.** El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos disminuyó un 167,1%, pasando de una ganancia de ARS 152 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 102 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 7,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Hoteles.** El resultado bruto del segmento Hoteles disminuyó en un 112,3%, pasando de una ganancia de ARS 1.914 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 236 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 38,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 15,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** El resultado bruto del segmento Otros disminuyó en un 2.885,7%, pasando de una ganancia de ARS 7 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 195 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 2,8% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 28,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

### Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2021 vs 2020

#### **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 incrementó en ARS 7.114 millones (370,3%), pasando de ARS 1.921 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 9.035 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

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

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 94.943 millones (115,2%), pasando de una ganancia de ARS 82.423 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una pérdida de ARS 12.520 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros Centros Comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) cambio en la alícuota del impuesto a las ganancias, pasando del 25% al 35%, (ii) desde junio de 2020 a junio de 2021, el peso argentino se depreció 36% frente al dólar estadounidense (de ARS 70,26 por USD 1 a ARS 95,52 por USD 1,00) que impactó principalmente en un menor flujo de fondos proyectado en dólares de los Centros Comerciales (iii) aumento de 135 puntos básicos en la tasa de descuento en dólares a la que se descuenta el flujo de fondos proyectado de los 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.

A partir del mes de septiembre de 2019, el mercado inmobiliario comenzó a experimentar ciertos cambios en su operación producto de la implementación de regulaciones sobre el mercado de cambios. Consecuentemente, el escenario más probable es que cualquier venta de edificios de oficinas/reservas se liquide en pesos a un tipo de cambio implícito más alto que el oficial, lo que se ve reflejado en las operaciones que ha realizado la Sociedad con anterioridad y posterioridad al cierre de los presentes estados financieros. Por lo tanto, la Sociedad ha valuado sus edificios de oficinas y reservas de tierra en pesos al cierre del ejercicio considerando la situación antes descrita, lo que resulta en una ganancia respecto a los valores registrados previamente.

### Resultado por venta de campos 2021 vs 2020

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) se incrementó en ARS 83 millones (4%), pasando de ARS 2.065 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 2.148 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

#### 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 1.383 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 464 millones.

#### Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.

- El 30 de junio de 2020 BrasilAgro celebró un compromiso de venta de 1.875 hectáreas (1.500 útiles) del campo Jatobá. El valor de la venta fue de ARS 930 millones, de los cuales ARS 103 millones ya fueron cobrados. El saldo remanente se recibirá en seis cuotas anuales. Esto generó un reconocimiento de resultados por ARS 677 millones.
- El 29 de mayo de 2020 BrasilAgro celebró un contrato de venta de 105 hectáreas útiles del campo Alto Taquarí. El valor de la venta fue de ARS 228 millones. El comprador realizó un pago inicial de ARS 36 millones.

#### Gastos generales y de Administración 2021 vs 2020

##### **Negocio Agropecuario**

**Producción Agropecuaria.** Los gastos generales y de administración del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en 5% de ARS 2.369 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 2.250 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, causado principalmente por el incremento de ARS 24 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; la disminución de ARS 151 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; el incremento de ARS 42 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; y la disminución de ARS 34 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, se mantuvieron constantes en 5,6% durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020.

**Ventas y transformación de tierras.** Los gastos generales y de administración del segmento Ventas y transformación de tierras se incrementaron en 14,3% de ARS 7 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 8 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Corporativo.** Los gastos generales y de administración del segmento Corporativo se incrementaron en 72,7% de ARS 417 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 720 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** Los gastos generales y de administración del segmento Otros se incrementaron en 103,4% de ARS 291 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 592 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Los gastos generales y de administración del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, se incrementaron del 4,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 al 6,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

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

**Centros Comerciales.** Los gastos de administración de Centros Comerciales aumentaron en un 14,9%, pasando de ARS 2.044 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 2.348 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 286 millones en

## Memoria Ejercicio 2022

honorarios a directores; (ii) un incremento de ARS 124 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) un aumento de ARS 25 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; (iv) un aumento de ARS 15 millones en impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por; (v) una disminución de ARS 99 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron de un 14% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 26,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Oficinas.** Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas aumentaron un 18,6%, pasando de ARS 601 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 713 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento en honorarios a directores de ARS 75 millones; (ii) un aumento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 32 millones, compensando en parte por (iii) una disminución en honorarios y retribuciones por servicios por ARS 27 millones. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 10,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 16,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Ventas y desarrollos.** Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 4,4%, pasando de ARS 1.217 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 1.164 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 60,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 91,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Hoteles.** Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron en un 22,1%, pasando de ARS 897 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 699 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como resultado de: (i) un descenso de ARS 70 millones remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) una disminución de ARS 53 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; (iii) una disminución de ARS 34 millones en impuestos, tasas y contribuciones; y (iv) una disminución de ARS 26 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 18% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 46,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 80,2%, pasando de ARS 762 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 151 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por: (i) una disminución de ARS 356 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (ii) una disminución de ARS 172 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal y (iii) un descenso de ARS 81 millones en cargos por mantenimiento.

### Gastos de comercialización 2021 vs 2020

#### Negocio Agropecuario

**Producción Agropecuaria.** Los gastos de comercialización del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en 14,2% de ARS 4.470 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 3.837 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, causado principalmente por la disminución de ARS 641 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; el incremento de ARS 19 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; la disminución de ARS 16 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; y el incremento de ARS 5 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 10,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 al 9,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Venta y transformación de tierras.** Los gastos de comercialización del segmento Ventas y transformación de tierras se mantuvieron constantes en ARS 2 millones durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020.

**Otros.** Los gastos de comercialización del segmento Otros se incrementaron en 22,4% de ARS 540 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 661 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021; y el incremento de ARS 121 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, disminuyeron del 7,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 al 7,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

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

**Centros Comerciales.** Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 57,7%, pasando de ARS 1.751 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 740 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente debido a: (i) una disminución de ARS 470 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una disminución de ARS 458 millones en el cargo de deudores incobrables; y (iii) una disminución de ARS 47 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, disminuyeron de 12% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 8,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Oficinas.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas aumentaron un 65,9%, pasando de ARS 185 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 307 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 97 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 26 millones en el cargo de deudores incobrables, compensado en parte por (iii) una disminución de ARS 5 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 3,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Ventas y desarrollos.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron un 128,1%, pasando de ARS 502 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 1.145 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Dicha variación se generó, principalmente, como consecuencia de (i) un aumento de ARS 388 millones en honorarios y retribuciones por servicios y (ii) un aumento de ARS 295 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones, ambos principalmente como resultado de los gastos relacionados a la venta de los pisos en los edificios Bouchard y Torre Boston; lo cual se ve compensado en parte por (iii) un descenso en gastos de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales por ARS 17 millones y (iv) una disminución de ARS 8 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. 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 24,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 90,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Hoteles.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron un 59,2%, pasando de ARS 566 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 231 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 157 millones en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una disminución de ARS 54 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) una disminución de ARS 41 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; y (iv) una disminución de ARS 40 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 11,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 15,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros aumentaron un 96,4%, pasando de ARS 28 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 55 millones durante el ejercicio finalizado el 30

de junio de 2021. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 11,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 8,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

#### Otros resultados operativos, netos 2021 vs 2020

##### Negocio Agropecuario

**Producción Agropecuaria.** Los otros resultados operativos, netos del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en ARS 7.977 millones de una ganancia de ARS 1.121 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una pérdida de ARS 6.856 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Ventas y transformación de tierras.** Los otros resultados operativos, netos del segmento Ventas y transformación de tierras se incrementaron en ARS 502 millones de una ganancia de ARS 2.369 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una ganancia de ARS 2.871 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** Los otros resultados operativos, netos del segmento Otros disminuyeron en ARS 47 millones de una ganancia de ARS 411 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una ganancia de ARS 364 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

##### Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

**Centros Comerciales.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales disminuyeron un 592,9%, pasando de una ganancia neta de ARS 42 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 207 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 224 millones en intereses generados por activos operativos; (ii) una disminución de ARS 25 millones en honorarios por gerenciamiento, parcialmente compensado por; y (iii) una disminución de ARS 22 millones en gastos por juicios. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 0,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 2,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Oficinas.** Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas aumentaron un 60%, pasando de una pérdida neta de ARS 20 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 8 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de una disminución en el cargo por donaciones por ARS 7 millones y un menor cargo por juicios por ARS 3 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 0,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Ventas y desarrollos.** Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron en un 92,8%, pasando de una pérdida neta de ARS 111 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 8 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente debido a: (i) un menor cargo por juicios por ARS 77 millones, parcialmente compensado por: (ii) un menor cargo por intereses ganados por activos operativos por ARS 20 millones y (iii) un mayor cargo por donaciones por ARS 14 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 5,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 0,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Hoteles.** Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles aumentaron en un 59,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 49 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 20 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por un menor cargo en concepto



## Memoria Ejercicio 2022

de juicios. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 1,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** Los otros resultados operativos netos de este segmento disminuyeron un 108,4%, pasando de una ganancia neta de ARS 166 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 14 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por no registrarse ingreso por el canon correspondiente a La Rural S.A. durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 67,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 2,1% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

### Honorarios por gerenciamiento 2021 vs 2020

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 518 millones durante el ejercicio 2020. Durante el ejercicio 2021 no se reconocieron resultados por este concepto.

### Resultado operativo 2021 vs 2020

#### **Negocio Agropecuario**

**Producción Agropecuaria.** El resultado operativo del segmento Producción Agropecuaria se incrementó en ARS 2.383 millones de una ganancia de ARS 8.519 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una ganancia de ARS 10.902 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Ventas y Transformación de tierras.** El resultado operativo del segmento Ventas y transformación de tierras se incrementó en ARS 7.701 millones de una ganancia de ARS 6.284 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una ganancia de ARS 13.985 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Corporativo.** El resultado operativo del segmento Corporativo disminuyó en ARS 303 millones de una pérdida de ARS 417 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una pérdida de ARS 720 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** El resultado operativo del segmento Otros aumentó en ARS 85 millones de ARS 1.773 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 1.858 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

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

**Centros comerciales.** El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó una disminución pasando de una ganancia de ARS 4.230 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 29.345 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Oficinas.** La ganancia operativa correspondiente a nuestro segmento Oficinas disminuyó en 79,1%, pasando de ARS 59.324 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 12.372 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. La variación se debe principalmente a la disminución de ARS 45.488 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 1.056,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 281,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Ventas y desarrollos.** La ganancia operativa correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyó en un 71,1%, pasando de ARS 31.546 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 9.119 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. 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 1.557,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 717,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Hoteles.** El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó una disminución del 395,0%, pasando de una ganancia neta de ARS 402 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 1.186 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Dicha disminución se debe principalmente a que los ingresos se vieron fuertemente afectados por la caída en la actividad en el ejercicio 2021, debido al COVID 19. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 8,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 78,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** La pérdida operativa correspondiente a nuestro segmento Otros presentó una disminución pasando de ARS 956 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 359 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Dicha disminución se debe principalmente al aumento en los ingresos y en el valor razonable de las propiedades de inversión.

#### Resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos 2021 vs 2020

##### 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 398 millones (131,4%), pasando de una ganancia de ARS 303 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una pérdida de ARS 95 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Producción Agropecuaria.** El resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Producción Agropecuaria disminuyó un 25,2% de una ganancia de ARS 131 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una ganancia de ARS 98 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** El resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Otros disminuyó un 212,2% de una ganancia de ARS 172 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una pérdida de ARS 193 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

##### Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

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 varió en ARS 23.908 millones (137,7%), pasando de ARS 17.367 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a ARS 6.541 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**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. El resultado proveniente de nuestra participación en Manibil S.A., que se expone en esta línea, disminuyó en ARS 26 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**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, disminuyó un 137,5%, pasando de una ganancia neta de ARS 17.367 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 6.541 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en New Lipstick por ARS 19.187 millones negativo y TGLT S.A. por ARS 3.264 millones negativo.

### Resultados financieros, netos 2021 vs 2020

Los resultados financieros, netos del Grupo tuvieron una variación de ARS 60.574 millones, pasando de una pérdida de ARS 50.397 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una ganancia de ARS 10.177 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. 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 42.098, pasando de una pérdida neta de ARS 24.906 a una ganancia neta de ARS 17.192 millones (esto se debe a la apreciación del peso contra el dólar en términos reales, comparado con la devaluación en el ejercicio anterior) y; (ii) una mayor ganancia por ARS 14.196 millones en resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros como resultado por la tenencia de bonos soberanos tanto en el negocio agropecuario como en el inmobiliario.

### Impuesto a las ganancias 2021 vs 2020

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 19.593 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 45.817 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, de los cuales una pérdida de ARS 10.278 millones proviene del Negocio Agropecuario y una pérdida de ARS 35.539 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones.

Debido a la promulgación de la ley 27630 publicada en Boletín Oficial el 16 de junio del 2021 y con vigencia para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero del 2021, se modifican las alícuotas vigentes para el impuesto a las ganancias sociedades de acuerdo a la siguiente escala:

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán	Más el %	Sobre el excedente de
Más de	A			
-	5.000.000	-	25%	-
5.000.000	50.000.000	1.250.000	30%	5.000.000
50.000.000	En adelante	14.750.000	35%	50.000.000

Los montos previstos en la escala se ajustarán anualmente, a partir del 1° de enero de 2022, considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste, respecto del mismo mes del año anterior. Los montos determinados por aplicación del mecanismo descripto resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales que se inicien con posterioridad a cada actualización.

### Resultado Neto 2021 vs 2020

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, nuestro resultado neto del ejercicio, incluyendo el efecto de las operaciones discontinuadas, disminuyó en ARS 89.444 millones pasando de una ganancia neta de ARS 49.265 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una pérdida neta de ARS 40.179 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, de los cuales una ganancia de ARS 21.944 millones proviene del Negocio agropecuario y una pérdida de ARS 62.123 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones.

## 8. Endeudamiento

La siguiente tabla describe nuestra deuda al 30 de junio de 2022:

### Negocio Agropecuario

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) <sup>(2)</sup>	Tasa	Vencimiento
Préstamos y descubiertos bancarios	ARS	81,1	Variable	< 360 días
ON Clase XXXII	USD	34,3	9,00%	nov-22
ON Clase XXIII <sup>(1)</sup>	USD	113,2	6,50%	feb-23
ON Clase XXX	USD	25,0	2,00%	ago-23
ON Clase XXXI	USD	0,8	9,00%	nov-23
ON Clase XXXIV	USD	24,0	6,99%	jun-24
ON Clase XXXIII	USD	18,8	6,99%	jul-24
ON Clase XXXV	USD	41,8	3,50%	sep-24
ON Clase XXXVII	USD	24,4	9,00%	mar-25
ON Clase XXXVI	USD	40,6	2,00%	feb-25
Otras deudas		37,1	-	-
<b>Deuda Total CRESUD<sup>(3)</sup></b>	<b>USD</b>	<b>441,1</b>		
Caja y equivalentes <sup>(3)</sup>	USD	58,0		
<b>Deuda Neta CRESUD</b>	<b>USD</b>	<b>383,1</b>		
<b>Deuda Total Neta BrasilAgro</b>	<b>USD</b>	<b>4,3</b>		

(1) No considera recompras

(2) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 125,23 ARS/USD y 5,256 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 2022:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	45,9	Variable	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	8,1	5,95%	feb-23
ON Clase II	USD	350,7	8,75%	mar-23
ON Clase IX	USD	56,1	10,0%	mar-23
ON Clase I	USD	3,1	10,0%	mar-23
ON Clase VIII	USD	18,6	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	46,9	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	29,6	3,9%	ago-24
<b>Deuda Total IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>571,8</b>		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones	USD	248,7		
<b>Deuda Neta IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>323,1</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 125,23 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.

(3) Incluye montos tomados por IRSA y subsidiarias.

## **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 y confidenciales, con una distribución de costos y ganancias asignada en función de la eficiencia operativa y la equidad, sin que ninguna compañía se beneficie a expensas de las demás.

## **9. Directorio y Gerencia Senior**

### **Directores Titulares, Suplentes y Gerencia de Primera Línea**

Nuestra Compañía es administrada por un Directorio que está compuesto de diez Directores titulares y siete Directores suplentes. Cada director titular y suplente es elegido por nuestros accionistas en una asamblea anual ordinaria de accionistas por un plazo de tres ejercicios, estableciéndose, no obstante, que sólo se elige un tercio del Directorio por año. 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 30 de octubre de 2019, 11 de marzo de 2020, 26 de octubre de 2020 y 21 de octubre de 2021 por plazos que vencen en los ejercicios 2022, 2023 y 2024 respectivamente.

Actualmente, los miembros del Directorio son los siguientes:

Directores	Fecha de nacimiento	Cargo en Cresud	Vencimiento del Mandato <sup>(1)</sup>	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	30/06/22	31/10/19	1994
Jorge O. Fernández	08/01/1939	Director Titular	30/06/24	21/10/21	2003
Fernando A. Elsztain	04/01/1961	Director Titular	30/06/22	31/10/19	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	30/06/22	30/10/19	2019
Alejandro Bartolomé	09/12/1954	Director Titular	30/06/22	30/10/19	2019
Gabriela Macagni	13/01/1964	Director Titular	30/06/22	11/03/20	2020
Gastón A. Lernoud	04/06/1968	Director Suplente	30/06/23	22/10/20	1999
Enrique Antonini	16/03/1950	Director Suplente	30/06/22	31/10/19	2007
Eduardo Kalpakian	03/03/1964	Director Suplente	30/06/22	31/10/19	2007
Ilan Elsztain	08/01/1992	Director Suplente	30/06/22	11/03/20	2020
Iair Elsztain	05/03/1995	Director Suplente	30/06/22	11/03/20	2020
Gabriel A.G. Reznik	18/11/1958	Director Suplente	30/06/24	21/10/21	2021
Pedro D. Labaqui Palacio	22/02/1943	Director Suplente	30/06/24	21/10/21	2021

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

Liliana Glikin, Alejandro Bartolomé, Graciela Macagni, 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 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 "Circulo de la Prensa". Ha sido profesora de derecho civil en la Universidad de Buenos Aires. También es socia y consultora legal en el estudio de síndicos concursales categoría A, "Stolkiner y Asociados".

**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 Corporativo. Actualmente es miembro del directorio de Sofital S.A., una subsidiaria del Grupo Supervielle, y en Supervielle Corporate Venture Fund. Asimismo, es miembro del directorio del ITBA y trustee de la Asociación Civil Educativa San Andrés.

**Gastón A. Lernoud.** El Sr. Lernoud obtuvo el título de Abogado en la Universidad del Salvador en 1992. Obtuvo 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 de legales.

**Enrique Antonini.** El Sr. Antonini obtuvo el título de abogado en la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires. Se desempeña como Director de Banco Mariva S.A. desde 1992 a la fecha, y desde el año 2015 es director suplente de Mariva Bursátil S.A. Es miembro del Comité de Abogados de Bancos de la República Argentina y de la International Bar Association. Actualmente es también Director Suplente de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

**Eduardo Kalpakian.** El Sr. Kalpakian obtuvo el título de Licenciado en Administración de Empresas en la Universidad de Belgrano. También, obtuvo una Maestría en Administración de Empresas en la Universidad del CEMA. Se ha desempeñado como Director durante 30 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: Avenida, Fibesa e IRSA Propiedades Comerciales. Actualmente es director suplente de CAMSA, donde realiza trabajos de investigación.

**Iair Elsztain.** El Sr. Iair Elsztain se encuentra en la actualidad estudiando la carrera de Ingeniería Industrial en la Facultad de Ingeniería de la UADE. Se ha desempeñado como Gerente General en Iacob House Hostel, en la actualidad se encuentra trabajando en el Proyecto Emprendimiento ISE (Israel Startup Experience) el cual ofrece viajes para jóvenes con experiencia en Israel. También ha realizado una pasantía en Olive Tree Venture Capital (Tel Aviv), Fondo de inversión abocado a empresas de la industria tecnológica y cuidados de la salud.

**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. y Director Titular del Banco Hipotecario S.A.

**Pedro D. Labaqui Palacio.** El Sr. Labaqui Palacio obtuvo el título de Abogado otorgado por la Universidad de Buenos Aires. Es también Director de Bapro Medios de Pago S.A., síndico permanente de Bayfe S.A. Fondos comunes de Inversión, es director y miembro de la Comisión Fiscalizadora de J. Minetti S.A., y director 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, Alejandro G. Casaretto y Gastón A. Lernoud 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:

<b>Nombre</b>	<b>Fecha de Nacimiento</b>	<b>Cargo</b>	<b>Cargo Actual Desempeñado desde</b>
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



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.

### **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 21 de octubre de 2021:

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 miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Anteriormente fue gerente de Harteneck, López y Cía/Coopers & Lybrand y se ha desempeñado como asesor senior de Argentina para las Naciones Unidas y el Banco Mundial. Es miembro, entre otras, de las Comisiones Fiscalizadoras de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, Pampa Energía SA, Hoteles Argentinos S.A.U. 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 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 SA 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, una red global de firmas contables y de consultoría y se desempeña en el área de Auditoría. 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 Futuros y Opciones.Com S.A., IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y Panamerican Mall S.A., entre otras.

**Roberto Daniel Murmis.** El Sr. Murmis obtuvo los títulos de Abogado y de Contador público, ambos en la Universidad de Buenos Aires. El Sr. Murmis es socio de Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. NEXIA., un estudio miembro de Nexia International. 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 de la Comisión Fiscalizadora de IRSA Inversiones y Representaciones S.A., entre otras compañías.

**Paula Sotelo.** La Sra. Sotelo obtuvo el título de Contadora Pública en la Universidad de Buenos Aires. Es Directora del departamento de auditoría 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 y en KPMG Nueva York. Es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de IRSA Inversiones y Representaciones S.A., 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 Directora del departamento de auditoría 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 Futuros y Opciones.Com y FyO Acopio S.A., entre otras.

## COMITÉ DE AUDITORIA

El Directorio de la Compañía dando cumplimiento a lo establecido por la normativa que le ha sido aplicada en la actualidad la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y las normas de la CNV, incorporó como órgano al Comité de Auditoría, para asistir al Directorio en el ejercicio de su deber de actuar con diligencia, cuidado e idoneidad debidas respecto de la Compañía. La actuación de nuestro 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 21 de octubre de 2021 los accionistas aprobaron una remuneración total de ARS 93.083.687 para la totalidad de nuestros Directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2021. Al cierre del presente ejercicio se encontraban abonadas en su totalidad.

### *Remuneración de la Comisión Fiscalizadora*

La asamblea de accionistas celebrada el 21 de octubre de 2021 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 2.390.000.

### *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 (incluyendo Directores) durante el ejercicio económico 2021/2022 fue de ARS 107.184.108.

### *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.

## Memoria Ejercicio 2022

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 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 tuvieron 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](http://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.

## Memoria Ejercicio 2022

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 2022 teníamos una dotación de 2.706 empleados.

A esa fecha, contábamos con 600 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 453 empleados, compuesto por 386 empleados de BrasilAgro, 29 empleados de Paraguay y 38 empleados correspondientes a las sociedades de Bolivia.

Nuestro segmento de Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios cuenta con 607 empleados, de los cuales 260 se encuentran representados por el Sindicato de Empleados de Comercio (SEC). El segmento Hoteles cuenta con 750 empleados, de los cuales 638 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 <sup>(1) (2)</sup>	Negocio Urbano		Centro de Servicios Compartidos	Áreas Corporativas	Total
		Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios	Hoteles <sup>(3)</sup>			
30.06.2020	1.397	795	701	188	104	3.185
30.06.2021	964	599	652	209	90	2.514
30.06.2022	1.053	607	750	212	84	2.706

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

(2) En febrero 2021 se concretó la venta de SACPSA.

(3) Hoteles incluye Intercontinental, Libertador Hotel y Llao Llao.

## **10. 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 y los dividendos futuros en relación con nuestras acciones ordinarias, de haberlos, dependerán, entre otras cosas, de los resultados de nuestras operaciones, necesidades de fondos, situación patrimonial, restricciones contractuales, oportunidades comerciales, disposiciones de las leyes aplicables y demás factores que nuestros accionistas reunidos en asamblea general de accionistas pudieran considerar pertinentes.



## 11. Sustentabilidad

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

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

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

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

### Gestión Ambiental

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

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

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

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

## Memoria Ejercicio 2022

- 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

Implementamos un Sistema de Gestión Ambiental (SGA) que sirve de herramienta para la gestión adecuada en cada establecimiento, con objetivos de mejora y de protección ambiental. Contamos con un equipo interno especializado, para realizar auditorías anualmente detectando deficiencias y trabajar en post de su mejora.

Sirve como ejemplo el Campo de Agroriego en la provincia de San Luis que está certificado hace más de diez años con la Norma de Gestión Ambiental ISO 14001-2015 y, en trabajo conjunto con sus contratistas, con la norma ISO 14.130 sobre la implementación de “Buenas Prácticas para Labores Agrícolas”.

### 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 nuestras 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.

Desde el mes de marzo, por ejemplo, se entregaron más de 1.060 prendas de abrigo y 170 artículos a 5 fundaciones y ONG a través del programa “Revalorización de Materiales”, en el que se acopian y clasifican hallazgos (objetos perdidos de clientes en centros comerciales) para luego ser repartidos.

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 2022 Fundación IRSA trabajó con 66 organizaciones de la sociedad civil realizando una inversión social directa de ARS 93.838.272.

## 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 se trabaja son: Diseño Gráfico, Fotografía, UX, Programación, Producción integral de Video, Modelado y Animación 3D, Videojuegos, Robótica, entre otros.

### Nueva normalidad

Luego de los años de pandemia y cuarentena la Fundación retomó las actividades presenciales corriendo el foco de las propuestas “a distancia”. Poco a poco fue retomando el contacto con los jóvenes que no habían participado tanto virtualmente y logrando, para junio 2022, un nivel de actividad e impacto similar a la pre-pandemia.

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 médico, camarógrafo, capitán, marino, bancario, cocinero, locutora, periodista, enfermero, actor, mamá, papá 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 conceptos fundamentales.

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.

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.

## 12. 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
<b>Ejercicio 2020</b>						
1er Trimestre	12.573.070	48,99	31,99	16.567.129	11,32	5,40
2do Trimestre	10.702.571	55,00	32,15	16.337.087	7,66	4,09
3er Trimestre	11.395.098	53,00	24,75	15.738.770	7,04	2,39
4to Trimestre	26.676.862	49,05	28,15	13.511.377	4,29	2,82
Anual	61.347.601	55,00	24,75	62.154.363	11,32	2,39
<b>Ejercicio 2021</b>						
1er Trimestre	24.298.250	48,12	32,56	15.564.727	4,11	2,61
2do Trimestre	21.070.487	63,73	42,29	9.322.817	4,70	2,82
3er Trimestre	22.311.344	92,73	62,99	18.526.984	6,28	4,32
4to Trimestre	24.161.420	120,45	77,20	13.939.387	7,40	5,43
Anual	91.841.501	120,45	32,56	57.353.915	7,40	2,61
<b>Ejercicio 2022</b>						
1er Trimestre	11.973.407	116,30	89,35	8.678.288	6,79	4,85
2do Trimestre	10.714.575	114,75	94,80	8.095.138	5,85	4,44
3er Trimestre	9.829.040	167,20	96,40	11.746.214	8,66	4,60
4to Trimestre	16.427.048	187,35	117,25	12.844.804	9,70	5,03
Anual	48.944.070	187,35	89,35	41.364.444	9,70	4,44

Fuente: Bloomberg

### **13. Perspectivas para el próximo Ejercicio**

La campaña 2022 concluyó con muy buenos resultados, motivada por una demanda de granos activa, elevados precios de los commodities, condiciones climáticas mixtas y un mercado de real estate dinámico, principalmente en Brasil. La próxima campaña se presenta de dimensiones similares a la que termina, con precios de commodities en línea, costos en aumento y buenos márgenes por hectárea. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para minimizar el riesgo climático y alcanzar elevados rendimientos. En cuanto a la actividad ganadera, la campaña 2023 se presenta con ciertos interrogantes con respecto a la demanda internacional y a la posición exportadora que podría adoptar la Argentina. Seguiremos concentrando nuestra producción en campos propios, principalmente en el Noroeste de Argentina y consolidando nuestra actividad en Brasil con foco en mejorar la productividad, controlando los costos y trabajando eficientemente para alcanzar los mayores márgenes operativos posibles.

Adicionalmente, como parte de nuestra estrategia de negocio, seguiremos vendiendo los campos que hayan alcanzado su nivel máximo de apreciación en la región.

Nuestro negocio de servicios comerciales agropecuarios, a través de FyO, proyecta seguir creciendo en la comercialización y trading de granos, continuar con la transformación digital de la compañía y avanzar en la regionalización del negocio de insumos en Brasil, Paraguay, Bolivia y Perú con el objetivo de incrementar las ventas y los márgenes. Por su parte, Agrofy, espera seguir incrementando la transaccionalidad de su plataforma, desarrollar soluciones fintech y consolidar su crecimiento regional.

El negocio de propiedades urbanas e inversiones, que poseemos a través de IRSA, presenta desafíos para el año 2023 dado los cambios que han atravesado las industrias de centros comerciales, oficinas y hoteles, producto de la pandemia del COVID-19 y la incertidumbre de la coyuntura política y económica actual. Confiamos en la calidad de nuestro portafolio inmobiliario y la capacidad del management para adaptarse a los cambios de contexto y seguir ofreciendo las mejores propuestas a sus locatarios 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: 7 de septiembre de 2022  
Por Comisión Fiscalizadora

---

Marcelo Fuxman  
Síndico Titular

---

Alejandro G. Elsztain  
Vicepresidente II

## ANEXO I

### INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO DE CRESUD SACIFyA.

**CRESUD SACIFyA** (en adelante, la “Compañía”) ,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 con 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.

El Comité Ejecutivo analiza y determina las directrices del plan estratégico para la posterior evaluación de su cumplimiento por parte del Directorio de la Compañía, y que incluye los diferentes aspectos ambientales, sociales y de gobierno societario los que son informados anualmente en el reporte de sustentabilidad de la Compañía.

En reuniones trimestrales y en oportunidad de aprobación de los estados financieros, el Directorio realiza el seguimiento del plan estratégico, con la participación de las gerencias de primera línea a efectos de evaluar el grado de cumplimiento y realizar los ajustes que se consideren necesarios para la mejor consecución de los objetivos de la Compañía.

Durante este ejercicio, el Directorio de Cresud consideró la fusión por absorción de sus subsidiarias, IRSA Propiedades Comerciales S.A, sociedad absorbida por IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, empresa absorbente, decisión adoptada con el fin de simplificar la estructura societaria, eficientizar procesos de negocios y alcanzar mayores sinergias.

***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 sobre la información contable y es realizada en base al Marco Integrado de Control Interno emitido por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (“Informe COSO 2013”).

***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, el Reporte de Gobierno Societario aprobado por el Directorio junto con la memoria anual y la política de operaciones con partes relacionadas, la política sobre conflicto de intereses.

Entre las estructuras de gobierno la Compañía, además del Comité de Auditoría, constituido por miembros independientes del Directorio, se encuentra en función el Comité Ejecutivo 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, con reporte 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 con lo descripto, 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 a 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 desarrollo 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, la cual 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 para la adecuada toma de decisiones y asiste a las reuniones de Directorio 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 del candidato y los niveles remunerativos.

### **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 cuenta con tres directores titulares independientes, los que integran su vez el Comité de Auditoría, compuesto en su totalidad por miembros independientes, en cumplimiento con las normas de CNV y SEC. Por lo mencionado 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, compatibilidades, 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.

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.

De acuerdo con lo descrito, 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, canales de divulgación, políticas corporativas y prácticas recomendadas enfocadas en la transparencia e integridad; revisión de proveedores críticos y capacitación al Directorio.

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.

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 empresarial, 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 apolítica 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 al tratamiento de las mismas 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](http://www.cresud.com.ar), a través del cual el público en general tiene la posibilidad de acceder a información institucional, su práctica 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 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 identifica sus partes interesadas y establece canales de comunicación que facilitan la inclusión de las mismas para un mejor entendimiento y comprensión de las acciones y decisiones adoptadas por la dirección.

A través de su 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 y Relación con Inversores y Recursos Humanos 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, con 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.

