PROSPECTO DE ACTUALIZACIÓN

Cresud Sociedad Anónima Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(Sociedad Anónima constituida conforme las leyes de la República Argentina)

Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta USD 500.000.000 (o su equivalente en otras monedas)

Nuestra razón social es "Cresud Sociedad Anónima Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria". Nuestra sede social está ubicada en Carlos Della Paolera 261 Piso 9, (C1001ADA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. Nuestro C.U.I.T. es 30-50930070-0. Nuestro teléfono es (+5411) 4814-7800, nuestra dirección de correo electrónico es ir@cresud.com.ar y nuestro sitio web es www.cresud.com.ar.

En el marco del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta USD 500.000.000 (o su equivalente en otras monedas) (el "Programa"), Cresud Sociedad Anónima Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria ("Cresud", la "Compañía", o el "Emisor") podrá emitir obligaciones negociables en una o más clases y/o series (las "Obligaciones Negociables"). Dichas Obligaciones Negociables emitidas conforme el Programa serán emitidas en clases (cada una, una "Clase") y cada Clase podrá comprender una o más series (cada una, una "Serie"). Las Obligaciones Negociables serán simples, no convertibles en acciones, con o sin garantía o garantizadas por terceros, cuyo valor nominal en circulación no podrá ser superior a USD 500.000.000 (o su equivalente en otras monedas), con vencimiento no menor a treinta días de la fecha de emisión.

El Prospecto podrá ser visualizado en el sitio web de la Compañía www.cresud.com.ar y en la página web de la Comisión Nacional de Valores en www.argentina.gob.ar/cnv.

Oferta pública autorizada por Resolución Nº17.206 de fecha 22 de octubre de 2013, habiéndose aprobado la prórroga del Programa y la ampliación de su monto por Resolución Nº RESFC-2018-19325-APN-DIR#CNV de fecha 26 de enero de 2018 y la nueva prórroga del Programa por Disposición DI-2023-64-APN-GE#CNV de fecha 11 de diciembre de 2023, todas ellas de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV"). Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en este Prospecto. La veracidad de la información contable, económica y financiera, así como de toda otra información suministrada en el Prospecto, es exclusiva responsabilidad del órgano de administración de la Compañía, y en lo que les atañe, del órgano de fiscalización de la Compañía y de los auditores en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados financieros que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N°26.831 de Mercado de Capitales conforme se define más adelante. El órgano de administración manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Compañía y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor en relación con la presente emisión, conforme las normas vigentes.

Las Obligaciones Negociables simples no convertibles en acciones emitidas en el marco del Programa podrán (i) devengar intereses a tasa fija, (ii) devengar intereses a tasa variable, (iii) devengar intereses en función a la evolución del precio de determinados *commodities* o índices de *commodities* que posean cotización diaria en un mercado local o internacional, (iv) ser emitidas a descuento sin intereses, según se especifique en el respectivo suplemento de prospecto (cada uno, un "Suplemento de Prospecto").

En el Suplemento de Prospecto aplicable a cada Clase se describirán los restantes términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, tales como su designación específica, el monto de capital, la moneda de emisión, vencimiento, tasa de interés, la fecha de pago de los intereses, el precio de compra, los términos del rescate, el listado en mercados y otros términos y condiciones específicos no establecidos en el presente prospecto (el "Prospecto") con relación a cualquier emisión de Obligaciones Negociables bajo el

mismo, los nombres de cualquier colocador o agente, en caso de existir, y los demás términos y modalidades de venta y distribución de dichas Obligaciones Negociables. La Asamblea de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023 aprobó una nueva prórroga de la vigencia del Programa por un nuevo plazo de cinco años, prorrogándose la vigencia del Programa hasta el 22 de octubre de 2028.

La creación del Programa para la emisión de las Obligaciones Negociables ha sido aprobada por la Asamblea de Accionistas de fecha 31 de octubre de 2012, y por reunión de Directorio de fecha 22 de marzo de 2013. Cabe mencionar que por la Asamblea de Accionistas de fecha 14 de noviembre de 2014, 31 de octubre de 2016, 31 de octubre de 2017, 29 de octubre de 2018 y 27 de abril de 2023 se renovaron las facultades delegadas en el Directorio para la emisión de Obligaciones Negociables en el marco del Programa. A su vez, en la Asamblea de Accionistas celebrada el 30 de octubre de 2015 se aprobó la ampliación del monto del Programa por un monto adicional de hasta USD 200.000.000. Posteriormente, en la Asamblea de Accionistas celebrada el 31 de octubre de 2017 se aprobó la prórroga de la vigencia del Programa y se ratificó la aprobación de la ampliación del monto del Programa por un monto adicional de hasta USD 200.000.000 aprobada por la Asamblea de Accionistas celebrada el 30 de octubre de 2015. La actualización, prórroga y ampliación del monto del Programa ha sido aprobada por Acta de Directorio de fecha 12 de diciembre de 2017. En la Asamblea de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023 se aprobó la prórroga de la vigencia del Programa. La actualización del Programa ha sido aprobada por reunión de Directorio de fecha 11 de septiembre de 2024.

CONFORME LO AUTORIZA LA LEY DE MERCADO DE CAPITALES, EL PROGRAMA NO CUENTA CON CALIFICACIÓN DE RIESGO. LAS CALIFICACIONES PODRÁN SER SOLICITADAS AL MOMENTO DE LA EMISIÓN DE CADA SERIE O CLASE, SEGÚN SE DETERMINE EN EL SUPLEMENTO DE PROSPECTO CORRESPONDIENTE.

Con fecha 11 de julio de 2024, FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo, ha calificado a CRESUD como emisor de largo plazo en AA+(arg).

Las calificaciones de riesgo de las Obligaciones Negociables, de corresponder, podrán ser consultadas en el sitio web de la calificadora FIX: https://www.fixscr.com.

La Compañía, sus beneficiarios finales, y las personas humanas o jurídicas que tengan como mínimo el 10% de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejerzan el control final, directo o indirecto sobre la misma, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o no figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

Las Obligaciones Negociables calificarán como "Obligaciones Negociables" emitidas en virtud de la Ley Nº 23.576 y sus modificatorias (la "Ley de Obligaciones Negociables"), emitidas y colocadas de acuerdo con dicha ley, la Ley Nº 26.831 de Mercado de Capitales (junto con sus modificatorias y reglamentarias incluyendo, sin limitación, el Decreto Nº 471/2018, y la Ley Nº 27.440 de Financiamiento Productivo, la "Ley de Mercado de Capitales"), la Ley Nº 19.550 y sus modificatorias (la "Ley General de Sociedades Argentina"), y las normas de la CNV, según texto ordenado por la Resolución Nº 622/2013 de la CNV y sus complementarias y modificatorias (las "Normas de la CNV") y cualquier otra ley y/o reglamentación aplicable.

Salvo que se especifique lo contrario en el Suplemento de Prospecto aplicable, las Obligaciones Negociables serán obligaciones no garantizadas y no subordinadas, calificarán *pari passu* sin preferencia entre sí y en todo momento tendrán al menos igual prioridad de pago que toda otra deuda no garantizada y no subordinada, presente y futura de la Compañía, excepto respecto de ciertas obligaciones a las que las leyes argentinas le otorgan tratamiento preferencial y a excepción de las Obligaciones Negociables que se emitan con garantía especial, fija o flotante.

Si así lo especificara el Suplemento de Prospecto aplicable, podremos emitir Obligaciones Negociables subordinadas que estarán en todo momento sujetas al pago de la deuda garantizada y, en tanto se establezca en tal sentido, aparte de nuestra deuda no garantizada y no subordinada, así como respecto de las obligaciones que gocen de preferencia por ley o de puro derecho.

Las Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa no han sido ni serán registradas bajo la Ley de Títulos Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, con sus reformas (la "Ley de Títulos Valores"), bajo las leyes de valores negociables de ningún estado, ni bajo las leyes de valores negociables de

cualquier otra jurisdicción fuera de la Argentina. A menos que las Obligaciones Negociables obtengan dicho registro, éstas podrán ser ofrecidas únicamente en operaciones exentas de registro bajo la Ley de Títulos Valores y las leyes de valores negociables de otras jurisdicciones. En consecuencia, solamente ofreceremos y venderemos Obligaciones Negociables registradas bajo la Ley de Títulos Valores en operaciones exentas de registro bajo dicha ley a "compradores institucionales calificados" (según se definen en la Norma 144A bajo la Ley de Títulos Valores) ("Compradores Institucionales Calificados") o a "inversores acreditados" institucionales (según se definen en la Norma 501(a)(1),(2) o (3) bajo la Ley de Títulos Valores) de conformidad con la Norma 144A bajo la Ley de Título Valores (la "Norma 144") o fuera de los Estados Unidos de América a personas que no sean estadounidenses en cumplimiento de la Reglamentación S bajo la Ley de Títulos Valores (la "Reglamentación S"). Cada Suplemento de Prospecto detallará los esfuerzos de colocación que serán asumidos conforme las jurisdicciones aplicables donde se ofrezcan las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa deberán listarse y/o negociarse en uno o más mercados autorizados de la República Argentina o el exterior, conforme se indique en el Suplemento de Prospecto aplicable relativo a cada Clase.

También podría ser solicitado el listado de las Obligaciones Negociables en la Bolsa de Comercio de Luxemburgo y su negociación en el Euro MTF Market de dicha bolsa, a cuyos efectos este Prospecto constituirá un prospecto base y el correspondiente Suplemento de Prospecto constituirá los términos finales de las Obligaciones Negociables.

El presente Prospecto está destinado exclusivamente a la oferta de las Obligaciones Negociables en la Argentina de conformidad con las reglamentaciones de la CNV. A los efectos de una posible oferta o colocación de Obligaciones Negociables fuera de la Argentina, se utilizarán prospectos sustancialmente similares al presente redactados en idioma inglés.

Las Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa podrán ser ofrecidas directamente o a través de los colocadores y agentes que oportunamente designemos. Dichos colocadores y agentes estarán designados en el respectivo Suplemento de Prospecto. El presente Prospecto no podrá ser utilizado para realizar ventas de Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa de no estar acompañado por el respectivo Suplemento de Prospecto. Nos reservamos el derecho de retirar, cancelar o modificar cualquier oferta de Obligaciones Negociables contemplado en el presente o en cualquier Suplemento de Prospecto, previa publicación de un aviso en los mismos medios por los cuales se hubiera anunciado dicha oferta de Obligaciones Negociables. Podremos rechazar ofertas de compra de Obligaciones Negociables en forma parcial, utilizando el principio de proporcionalidad. En caso de que haya colocadores, cada colocador tendrá el derecho de rechazar parcialmente, utilizando el principio de proporcionalidad, cualquier oferta de compra de Obligaciones Negociables recibida por él, en calidad de mandatario.

La inversión en las Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa implica ciertos riesgos que deberán considerarse antes de realizar tal inversión. Véase *"Factores de Riesgo"*.

El Suplemento de Prospecto correspondiente podrá contener factores de riesgo adicionales, los cuales se deberán analizar conjuntamente con los incluidos en el presente Prospecto.

La fecha del presente Prospecto es 31 de octubre de 2024.

AVISO A LOS INVERSORES SOBRE NORMATIVA REFERENTE A LA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

El lavado de activos busca ocultar o disimular la naturaleza, origen, ubicación, propiedad o control del dinero y/o bienes obtenidos ilegalmente. Implica introducir en la economía activos de procedencia ilícita, dándoles apariencia de legalidad al valerse de actividades lícitas, lo que permite a delincuentes y organizaciones criminales disfrazar el origen ilegal de su producto, sin poner en peligro su fuente.

La Ley Nº 25.246, modificada y/o complementada posteriormente por las Leyes N° 26.087, N° 26.119, Nº 26.268, Nº 26.683, Nº 26.831, Nº 26.860, Nº 27.304 y N° 27.739 (en conjunto, la "Ley de Lavado de Activos"), tipifica el lavado de activos como un delito que se comete en ocasión de la conversión, transferencia, administración, venta o cualquier otro uso de dinero u otros activos provenientes de un acto ilícito por una persona que no ha tenido participación en el delito original, con la consecuencia posible de que dichos activos originales (o los nuevos activos resultantes de dichos activos originales) adquieran la apariencia de haber sido obtenidos a través de medios lícitos. A pesar del hecho que existe un monto para la categoría de lavado de activos (150 Salarios Mínimos, Vitales y Móviles), los delitos cometidos por un monto inferior también son punibles, aunque la condena de prisión es reducida.

Como consecuencia de la promulgación de la Ley Nº 26.683, el lavado de activos fue incorporado al Código Penal como un delito independiente contra el orden económico y financiero y fue separado del capítulo "Encubrimiento" como había sido originalmente previsto. Por ende, el lavado de activos es un delito que podrá ser objeto de acción penal en forma independiente.

La Ley de Lavado de Activos creó la Unidad de Información Financiera ("UIF"), la cual se encarga del análisis, tratamiento y transmisión de información a los efectos de prevenir e impedir el delito de lavado de activos proveniente de la comisión de, entre otros:

- Delitos relacionados con el tráfico y comercialización ilícita de estupefacientes, previstos en la ley 23.737;
- Delitos de contrabando, especialmente en los supuestos agravados, previstos en la ley 22.415;
- Delitos relacionados con las actividades de una asociación ilícita calificada en los términos del artículo 210 bis del Código Penal;
- Delitos cometidos por asociaciones ilícitas en los términos previstos en el artículo 210 del Código Penal, organizadas para cometer delitos con fines políticos o raciales;
- Delito de fraude contra la Administración Pública previsto en el artículo 174, inciso 5 del Código Penal;
- Delitos contra la Administración Pública previstos en los Capítulos VI, VII, IX y IX bis del Título XI del Libro Segundo del Código Penal;
- Delitos de prostitución y corrupción de menores y pornografía infantil, previstos en los artículos 125, 125 bis y 128 del Código Penal;
- Delitos cometidos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies del Código Penal;
- Delito de financiación del terrorismo previsto en el artículo 306 del Código Penal;
- Delito de extorsión previsto en el artículo 168 del Código Penal;
- Delitos del Régimen Penal Tributario aprobado por el Título IX de la ley 27.430;
- Delitos de trata de personas previstos en los artículos 145 bis y 145 ter del Código Penal;
- Delitos contra la salud pública y que afecten el medioambiente, previstos en los artículos 200, 201, 201 bis y 204 del Código Penal, y los previstos en las leyes 24.051 y 22.421;
- Delito de financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva previsto en el artículo 306, inciso f), del Código Penal; y
- La UIF analiza la información recibida por las entidades que se encuentran obligadas a dar cuenta de actividades u operaciones sospechosas y, según corresponda, informar al Ministerio Público para que se lleven a cabo las investigaciones que se consideren pertinentes o necesarias.

El marco legal para la prevención del lavado de activos y/o financiación del terrorismo en Argentina también asigna deberes de información y control a determinadas entidades del sector privado, tales como bancos, agentes, organizaciones sin fines de lucro, bolsas de valores, compañías de seguro, de conformidad con las regulaciones de la UIF, y en el caso de las entidades financieras, y sujetos en el régimen de la oferta pública, el Banco Central de la República Argentina y la Comisión Nacional de Valores, respectivamente. Estas regulaciones son de aplicación a muchas empresas argentinas, incluyendo la Compañía. Principalmente busca que todas las entidades financieras, los agentes y sociedades de bolsa, sociedades gerentes de fondos comunes de inversión, aquellos intermediarios en la compra, alquiler o préstamo de valores negociables que operen bajo la órbita de bolsas de comercio con o sin mercados adheridos, y demás sujetos previstos por el art. 20 de la Ley de Lavado de Activos (los "Sujetos Obligados") cuenten con un sistema de prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo que abarque la gestión de riesgo y los elementos de cumplimiento. El componente referido a la "gestión de riesgos" se encuentra conformado por las políticas, procedimientos y controles de identificación, evaluación, mitigación y monitoreo de los riesgos a los que se encuentra expuesto el Sujeto Obligado, identificados en el marco de una autoevaluación. Los "elementos de cumplimiento" consisten principalmente en: (i) mantener políticas y procedimientos internos destinados a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, en especial por medio de la aplicación de políticas "conozca a su cliente"; (ii) informar acerca de cualquier actividad u operación sospechosa y (iii) actuar de acuerdo con la Ley de Lavado de Activos con respecto a la confidencialidad de la información recabada de los clientes. A tal fin, cada entidad involucrada debe designar a un funcionario con responsabilidades de monitoreo y control en virtud de la Ley de Lavado de Activos.

De conformidad con lo previsto en el Decreto Nº360/2016 de fecha 16 de febrero de 2016, el gobierno argentino creó el "Programa de Coordinación Nacional para el Combate del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo" en el ámbito del Ministerio de Justicia, cuya misión es reorganizar, coordinar y fortalecer el sistema nacional anti lavado de activos y contra la financiación del terrorismo, en atención a los riesgos concretos que puedan tener impacto en el territorio nacional y las exigencias globales en el cumplimiento de las obligaciones y recomendaciones internacionales establecidas por las Convenciones de las Naciones Unidas y los estándares del Grupo de Acción Financiera Internacional ("GAFI"). Con posterioridad, el Decreto Nº 331/2019 de fecha 3 de mayo de 2019, modifica el decreto antes mencionado y crea el Comité de Coordinación para la Prevención y Lucha Contra el Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva encargado, entre otros puntos, de conformar un mecanismo de coordinación interinstitucional para la elaboración de las Evaluaciones Nacionales de Riesgos de Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

La Ley Nº 27.260, que introdujo ciertas modificaciones impositivas y un nuevo régimen para que los residentes efectúen un sinceramiento respecto de bienes no declarados, determinó que la UIF estará dentro de la órbita del Ministerio de Economía. A la fecha de este prospecto, como consecuencia de la reorganización de los ministerios implementada por el Decreto de Necesidad y Urgencia N°8/2023, la UIF depende del Ministerio de Justicia. La UIF emitió la Resolución Nº 4/2017 que exige la adopción de ciertos procedimientos específicos de debida diligencia (comúnmente denominados, "conozca su cliente") que deberán llevarse a cabo al momento en que un depositante nacional o extranjero abre una cuenta bancaria con fines de inversión.

El 15 de marzo de 2024 se publicó en el Boletín Oficial la Ley 27.739 que tiene como ejes centrales la modificación al Código Penal, la reforma de la Ley 25.246 y la creación de un registro de activos virtuales.

En este sentido, se amplía la cantidad de operaciones que se deben informar a la UIF y, en este contexto, se dispone la incorporación de los proveedores de servicios de activos virtuales, a las personas humanas o jurídicas que realizan en nombre de un tercero, custodia y administración de efectivo o valores líquidos, abogados y proveedores de servicios societarios y fiduciarios.

Asimismo, se crea el Registro de Proveedores de Servicios Virtuales que estará a cargo de la CNV que debe detectar eventuales operaciones de sospechosas por medio de activos virtuales como las criptomonedas.

Se crea además, un Registro Público de Beneficiarios Finales, a cargo de la AFIP, quien centralizará la información adecuada, precisa y actualizada, referida a aquellas personas humanas que revisten el carácter de beneficiarios finales en los términos definidos en el artículo 4° bis de la ley 25.246.

Asimismo, se adecua el art. 20 de la ley 25246 respecto a la obligación de reportar operaciones sospechosas a la UIF, incluyendo, además de los contadores públicos, a los abogados y escribanos públicos, acotándose dicha obligación únicamente cuando a nombre y/o por cuenta de sus clientes, preparen o realicen transacciones sobre determinadas actividades.

El 28 de diciembre de 2018, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución Nº 156/2018 de la UIF mediante la cual se aprobó los textos ordenados de la Resolución UIF Nº 30-E/2017 (Anexo I), la Resolución UIF Nº 21/2018 (Anexo II) y la Resolución UIF Nº 28/2018 (Anexo III), en los términos del Decreto Nº 891/2017 de Buenas Prácticas en Materia de Simplificación, en línea con la Recomendación N 1 del GAFI que establece que los países deben aplicar un enfoque basado en riesgo para entender sus riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo, a fin de asegurar que las medidas para prevenir o mitigar dichos delitos sean proporcionales a los riesgos identificados. Estas Resoluciones establecen los lineamientos para la gestión de riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo y de cumplimiento mínimo que deben adoptarse para la prevención del lavado de activos, incluyendo lo relacionado al mercado de capitales.

Adicionalmente, el 25 de febrero de 2019, la UIF publicó la Resolución N° 18/2019 la cual sustituye el inc. e) del art. 24 Resolución UIF N° 30-E/2017, el art 24 inc. e) de la Resolución N° 21/2018 y el punto 3 del inc. b) del art. 29 Resolución N° 28/2018*,* tales modificaciones responden a los requisitos de identificación de clientes personas jurídicas, permitiendo a los sujetos obligados verificar la copia del estatuto social actualizado, utilizando documentos, datos o información confiable de fuentes independientes, con resguardo de la evidencia correspondiente de tal proceso.

De este modo, los Sujetos Obligados deben identificar y evaluar sus riesgos y, dependiendo de ello, adoptar las medidas de gestión y mitigación. En este marco, se encuentran autorizados para implementar plataformas tecnológicas acreditadas que permitan llevar a cabo los procedimientos a distancia, sin exhibición personal de la información, sin que ello condicione el cumplimiento de los deberes de debida diligencia.

Asimismo, como complemento a dicha sección se informa que en agosto de 2018, de conformidad con la Resolución Nº 97/2018 de la UIF, se aprobó la regulación del deber de cooperación del Banco Central de la República Argentina con la UIF para adecuar dicha regulación a la Resolución Nº 30-E/2017.

En noviembre de 2018, la UIF publicó la Resolución Nº 134/2018, modificada por las Resoluciones UIF Nº 15/2019 y Nº 128/2019, que actualiza la lista de personas que deberían considerarse “políticamente expuestas” (PEP) en Argentina, considerando las funciones que desempeñan o han realizado, así como su relación de cercanía o afinidad con terceros que realizan o han desempeñado tales funciones.

El 26 de diciembre de 2018, la UIF publicó la Resolución Nº 154/2018, que modificó los procedimientos de supervisión que se encontraban vigentes a la fecha a través de nuevos diseños adaptados y de acuerdo con las normas internacionales promovidas por el GAFI en función de los riesgos. Como consecuencia, la UIF aprobó los “Procedimientos de supervisión basados en los riesgos de la Unidad de Información Financiera”, que deroga las disposiciones de los Anexos II, III y IV de la Resolución Nº 104/2010 de la UIF, el artículo 7º y las disposiciones de los Anexos V y VI de la Resolución Nº 165/2011 de la UIF y del Anexo III de la Resolución Nº 229/2014 de la UIF. Posteriormente, esta Resolución fue derogada por la Resolución N° 61/2023.

El 19 de noviembre de 2019 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 117/2019 de la UIF mediante la cual se establece la actualización de determinados umbrales establecidos en determinadas Resoluciones de la UIF con el objetivo de lograr una prevención eficaz del lavado de activos y la financiación del terrorismo, desde una perspectiva de un enfoque basado en el riesgo, de acuerdo a los estándares internacionales que promueve el Grupo de Acción Financiera Internacional, receptados por la Ley N° 25.246, a partir de lo cual se procede a actualizar los umbrales establecidos en las resoluciones UIF Nros. 21/2011, 28/2011, 30/2011, 65/2011, 70/2011, 199/2011, 11/2012, 16/2012, 17/2012, 18/2012, 22/2012, 23/2012, 32/2012, 66/2012, 140/2012, 50/2013, 30/2017, 21/2018 y 28/2018. Posteriormente, con fecha 13 de abril de 2022 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 50/2022 de la UIF mediante la cual se actualizaron los umbrales establecidos en la Resolución N° 117/2019.

El 19 de octubre de 2021 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución de la UIF N° 112/2021 en la que estableció ciertas medidas y procedimientos que todos los sujetos obligados deben observar para identificar al Beneficiario Final y, asimismo, instaura una nueva definición de Beneficiario Final, indicando

que estas serán las “personas humanas que posean como mínimo el 10% del capital o de los derechos de voto de una persona jurídica, un fideicomiso, un fondo de inversión, un patrimonio de afectación y/o de cualquier otra estructura jurídica; y/o a la/s persona/s humana/s que por otros medios ejerza/n el control final de las mismas”.

El 13 de enero de 2022, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución de la UIF N° 6/2022 a través de la cual se modificaron las Resoluciones UIF N° 30/2017, 21/2018 y 28/2018, destinadas a los sujetos obligados que actúan en el ámbito de competencia del Banco Central de la República Argentina, la CNV y la Superintendencia de Seguros de la Nación, respectivamente.

El 11 de abril de 2022, la UIF emitió la Resolución N° 50/2022 adecuando ciertos umbrales normativos establecidos en la Resolución N° 117/2019 a efectos de ajustarlos a la evolución de la macroeconomía del país, actualizando así los montos de las operaciones que delimitan la actividad de los Sujetos Obligados.

El 1 de febrero de 2023, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 14/2023 que tiene por objeto establecer los requisitos mínimos para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo que los Sujetos Obligados incluidos en el artículo 20 incisos 1 y 2 de la Ley N° 25.246 deberán adoptar y aplicar, de acuerdo con sus políticas, procedimientos y controles, a los fines de evitar el riesgo de ser utilizados por terceros con objetivos criminales de lavado de activos y financiación del terrorismo. Dicha resolución dejó sin efecto la Resolución N° 30E/2017 de la UIF.

El 22 de marzo de 2023, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 35/2023 mediante la cual se actualizaron las disposiciones referidas a las personas que se categorizan como PEPs, dejando sin efecto la Resolución N° 134/2018 de la UIF.

El 13 de abril de 2023, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 61/2023 la cual incorpora un procedimiento de monitoreo que involucra un espectro de actividades y herramientas disponibles en materia de supervisión a ser aplicado con un enfoque basado en riesgo, lo que implica un sustancial cambio respecto de la regulación vigente hasta la fecha dado que apunta a la observación continua y el seguimiento permanente de los Sujetos Obligados alcanzados por este procedimiento.

El procedimiento tiene por objeto reglamentar los procedimientos de supervisión previstos a efectos de controlar el cumplimiento por parte de los Sujetos Obligados de las obligaciones para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo y a los fines de evitar el riesgo de ser utilizados por terceros con objetivos criminales de lavado de activos y financiación del terrorismo. Esta Resolución deroga la Resolución UIF N° 154/2018 y el segundo párrafo de los artículos 39 de la Resolución UIF N° 21/2018, 44 de la Resolución UIF N° 28/2018 y 39 de la Resolución UIF N° 76/2019.

El 10 de mayo de 2023 se publicó en el boletín oficial la Resolución N°78/2023 que modificó el marco regulatorio emitido respecto de los Sujetos Obligados incluidos en el artículo 20 incisos 4 y 5 y los del inciso 22 que revistan el carácter de Fiduciarios Financieros de la Ley N° 25.246 con el fin de adecuar las obligaciones que los mismos deberán cumplir para administrar y mitigar los riesgos de LA/FT, en concordancia con los estándares, las buenas prácticas, guías y pautas internacionales actualmente vigentes, conforme las Recomendaciones emitidas por el GAFI. Esta resolución dejó sin efecto a la Resolución N° 21/2018 de la UIF.

El 8 de enero de 2024 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N°1/2023 que tiene por objeto establecer los requisitos mínimos para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo que las entidades financieras deberán adoptar y aplicar, de acuerdo con sus políticas, procedimientos y controles, a los fines de evitar el riesgo de ser utilizados por terceros con objetivos criminales de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Estas normas que implicarán mayores controles por parte de las entidades financieras y eventualmente solicitud de requisitos de información adicionales a sus clientes, entraron en vigencia el 1 de marzo de 2024.

El 18 de marzo de 2024 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N°42/2024, mediante esta resolución la UIF da a conocer los requisitos mínimos para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo que los

profesionales matriculados cuyas actividades estén reguladas por los Consejos Profesionales de Ciencias Económicas deberán adoptar y aplicar, de acuerdo con sus políticas, procedimientos y controles, a los fines de evitar el riesgo de ser utilizados por terceros con objetivos criminales de lavado de activos y financiación del terrorismo. Es por ello que se modifica el marco regulatorio vigente con el objeto de establecer y/o adecuar las obligaciones que los Contadores Públicos deberán cumplir cuando lleven a cabo las Actividades Específicas previstas en la Recomendación 22 (R. 22), con el alcance indicado, para administrar y mitigar los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo, en concordancia con los estándares, las buenas prácticas, guías y pautas internacionales actualmente vigentes, conforme las Recomendaciones emitidas por el GAFI.

Asimismo, el 18 de marzo de 2024 también se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 43/2024, mediante esta resolución la UIF da a conocer los requisitos mínimos para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo que los agentes y corredores inmobiliarios matriculados y las sociedades de cualquier tipo que tengan por objeto el corretaje inmobiliario, integradas y/o administradas exclusivamente por agentes o corredores inmobiliarios matriculados deberán adoptar y aplicar, de acuerdo con sus políticas, procedimientos y controles, a los fines de evitar el riesgo de ser utilizados por terceros con objetivos criminales de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Esta resolución propone una segmentación de los clientes, basada en el riesgo asignado a cada uno de ellos, distinguiendo a su vez, en las medidas de debida diligencia a aplicar conforme la calificación que reciban los mismos.

El 19 de marzo de 2024, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 47/2024, esta resolución introduce modificaciones a la Resolución UIF 50/2011, en lo que respecta al Sistema de Reporte de Operaciones. En este sentido incorpora entre los requisitos para la registración de los Sujetos Obligados, la certificación expedida por el Registro Nacional de Reincidencia sobre antecedentes penales de los miembros del órgano de administración y de los beneficiarios finales y asimismo, incluye un procedimiento para gestionar la baja como Sujeto Obligado.

El 25 de marzo de 2024, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 48/2024, mediante esta resolución la UIF establece los requisitos mínimos para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos, financiación del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva, que deberán adoptar y aplicar los abogados cuando a nombre y/o por cuenta de sus clientes, preparen o realicen transacciones sobre las siguientes actividades:

a) Compra y/o venta de bienes inmuebles, cuando el monto involucrado sea superior a 700 salarios mínimos, vitales y móviles;

b) Administración de bienes y/u otros activos cuando el monto involucrado sea superior a 150 salarios mínimos, vitales y móviles;

c) Administración de cuentas bancarias, de ahorros y/o de valores cuando el monto involucrado sea superior a 50 salarios mínimos, vitales y móviles;

d) Organización de aportes o contribuciones para la creación, operación o administración de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas;

e) Creación, operación o administración de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas, y la compra y venta de negocios jurídicos y/o sobre participaciones de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas

El 25 de marzo de 2024, también se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 49/2024 mediante la cual se establecen los requisitos mínimos para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos, financiación del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva que los proveedores de servicios de activos virtuales deberán adoptar y aplicar para gestionar, de acuerdo con sus políticas, procedimientos y controles, el riesgo de ser utilizado por terceros con objetivos criminales de LA/FT/FP.

El 26 de marzo de 2024, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 56/2024 mediante la cual se reemplaza la definición de “Operaciones Sospechosas” por la de “Hechos u operaciones sospechosas” y reemplaza la definición de “Operaciones inusuales”. En este contexto, se entenderá por “Hechos u operaciones sospechosas” a “*Aquellas tentadas o realizadas que ocasionan sospecha o motivos razonables para sospechar que los bienes o activos involucrados provienen o están vinculados con un ilícito penal o están relacionados a la financiación del terrorismo, o a el financiamiento de la proliferación de*

armas de destrucción masiva o que, habiéndose identificado previamente como inusuales, luego del análisis y evaluación realizados por el sujeto obligado, no permitan justificar la inusualidad." Y, se entenderá por "Operaciones Inusuales" a aquellas *"Operaciones tentadas o realizadas en forma aislada o reiterada, con independencia del monto, que carecen de justificación económica y/o jurídica, y/o no guardan relación con el nivel de riesgo del cliente o su perfil transaccional, y/o que, por su frecuencia, habitualidad, monto, complejidad, naturaleza y/u otras características particulares, se desvían de los usos y costumbres en las prácticas de mercado."*

El 19 de julio de 2024 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 110/2024 por la cual se estableció a los sujetos obligados el deber implementar un sistema de gestion de riesgos para la detección de operaciones sospechosas de Lavado de Activos, de Financiación del Terrorismo y de Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva vinculadas al mencionado régimen, que fueran realizadas por sus *clientes en el marco del "Regimen de Regularizacion de Activos" establecido en el titulo II de la ley N° 27.743. En este sentido, y se establece* que dicho el reporte de operación sospechosa deberá ser *"debidamente fundado y contener una descripción de las circunstancias por las cuales se considera que la operación tiene carácter de sospechosa, en el marco del Régimen de Regularización de Activos, y revelar un adecuado análisis de laoperatoria y el perfil transaccional del cliente".*

En el marco de la cuarta Ronda de Evaluaciones Mutuas del GAFI llevada a cabo en París del 23 al 25 de octubre de 2024, se aprobó el Informe de Evaluación Mutua de la República Argentina, a través del cual se valoraron las acciones adoptadas por nuestro país desde enero 2019 a marzo de 2024. La República Argentina finalizó de manera satisfactoria la Cuarta Ronda de Evaluación Mutua del GAFI, que define el futuro del país en materia de prevención del lavado de activos, y el financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva. El Plenario del Grupo de Acción Financiera Internacional concluyó que nuestro país cumple en lo sustancial con sus estándares.

Para mayor información, véase las secciones "Controles de cambio" y "Lavado de activos y Financiación del Terrorismo".

ÍNDICE

ÍNDICE x

INFORMACIÓN DEL EMISOR 1

DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA 71

FACTORES DE RIESGO 76

POLÍTICAS DEL EMISOR 129

INFORMACIÓN SOBRE LOS DIRECTORES O ADMINISTRADORES, GERENTES, PROMOTORES, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, DEL CONSEJO DE VIGILANCIA Y COMITÉ DE AUDITORÍA (TITULARES Y SUPLENTES) 138

ESTRUCTURA DEL EMISOR, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS 151

ACTIVO FIJO 160

ANTECEDENTES FINANCIEROS 162

DE LA OFERTA Y LA NEGOCIACIÓN 228

INFORMACIÓN ADICIONAL 236

ADVERTENCIA AL PÚBLICO INVERSOR

En relación con la emisión de Obligaciones Negociables, los colocadores, si los hubiera, o cualquier persona que actúe en nombre suyo, podrán, una vez que las Obligaciones Negociables ingresen en la negociación secundaria, realizar operaciones destinadas a estabilizar el precio de mercado de dichos valores, únicamente a través de los sistemas informáticos de negociación por interferencia de ofertas que aseguren la prioridad precio tiempo, garantizados por el Mercado y/o la Cámara Compensadora donde se negocien y/o liquiden las operaciones en su caso, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Capitales, y el artículo 12 de la Sección IV del Capítulo IV, del Título VI de las Normas de la CNV. En virtud del mencionado artículo, las operaciones de estabilización deben cumplir con las siguientes condiciones:

A. El prospecto correspondiente a la oferta pública debe incluir una advertencia dirigida a los inversores en la que se describa la posibilidad de realizar operaciones de estabilización, su duración y sus condiciones.

B. Las operaciones de estabilización sólo podrán ser realizadas por agentes que hayan participado en la organización y coordinación de la colocación y distribución de la emisión.

C. No pueden exceder el plazo de los primeros treinta (30) días corridos posteriores siguientes al primer día en el cual se inició la negociación secundaria de los títulos en el mercado.

D. Las operaciones de estabilización podrán ser destinadas a evitar o moderar alteraciones bruscas en el precio de los valores negociables que hayan sido objetos de la colocación primaria por medio del sistema de formación de libro o por subasta o licitación pública.

E. Ninguna de las operaciones de estabilización llevadas a cabo dentro del plazo autorizado se realizarán a precios más altos que los negociados en los mercados, en operaciones celebradas entre partes no vinculadas con actividades de organización, colocación y distribución.

F. Los agentes que realicen operaciones en los términos aquí indicados, deberán informar a los mercados la individualización de las mismas. Los mercados deberán hacer públicas las operaciones de estabilización, ya fuere en cada operación individual, o al final de la jornada de negociación.

MANIFESTACIONES REFERENTES A HECHOS FUTUROS

Este Prospecto contiene o incorpora declaraciones que constituyen "manifestaciones referentes a eventos futuros" principalmente bajo los títulos *"Resumen"*, *"Factores de Riesgo"* y *"Descripción del Negocio"*. Hemos basado esta manifestación sobre eventos futuros básicamente en nuestras creencias actuales, expectativas y proyecciones sobre los eventos futuros y tendencias financieras que puedan afectar a nuestros negocios. Muchos factores importantes podrían ocasionar serias diferencias entre los resultados reales y los esperados incluyendo, sin carácter restrictivo, los siguientes:

- cambios en las condiciones económicas, financieras, comerciales, políticas, jurídicas, sociales o de otro tipo en general en la Argentina, Brasil, América Latina y otros mercados desarrollados y/o emergentes;
- Las políticas del nuevo gobierno incluida su capacidad para fomentar el crecimiento económico, implementar políticas favorables a los negocios y facilitar el acceso de las empresas argentinas al capital extranjero;
- cambios en los mercados de capitales en general que puedan afectar las políticas o actitudes hacia el otorgamiento de créditos o la inversión en la Argentina o sociedades argentinas, incluyendo volatilidad en los mercados financieros locales e internacionales;
- la inflación y tasas de interés;
- las fluctuaciones y disminuciones en los tipos de cambio en relación al peso argentino, reales brasileños y dólares estadounidenses frente a otras divisas y las fluctuaciones de las tasas de interés imperantes en Argentina;
- aumentos en los costos de financiamiento, o la imposibilidad de nuestra parte de obtener financiamiento en términos convenientes, lo que podría limitar nuestra capacidad de financiar operaciones existentes y futuras;
- las leyes existentes y futuras y las regulaciones gubernamentales aplicables a nuestros negocios, y los cambios en las mismas o en su interpretación jurídica;
- la fluctuación en los precios en el mercado agropecuario e inmobiliario y la situación general de dichos mercados;
- conflictos políticos, civiles y/o bélicos;
- riesgos relacionados con el cambio climático;
- controversias o procedimientos judiciales o regulatorios adversos;
- fluctuaciones o reducciones en el valor de la deuda pública argentina y brasileña, incumplimiento de deuda soberana;
- el impacto de las negociaciones con el FMI y la reestructuración de la deuda soberana argentina con el FMI y el Club de París;
- la intervención del gobierno en el sector privado y en la economía, inclusive mediante nacionalización, expropiación, regulación laboral u otros actos;
- restricciones a la transferencia de divisas y otros controles de cambio;
- aumento de la competencia en los mercados de real estate y en el segmento de centros comerciales, oficinas u otras propiedades comerciales e industrias relacionadas;
- nuestra capacidad para retener a los miembros clave de nuestra alta gerencia y nuestra relación con nuestros empleados;
- la pérdida potencial de locatarios importantes en nuestros centros comerciales, oficinas y en otras propiedades comerciales;
- nuestra capacidad de aprovechar las oportunidades en el mercado inmobiliario argentino e internacional oportunamente;
- restricciones en el abastecimiento de energía o en los precios del mercado argentino;

- nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones de pago de deuda;
- cambio en los hábitos y tendencias de los consumidores;
- cambios tecnológicos y nuestra potencial incapacidad de implementar nuevas tecnologías;
- amenazas de incidentes de seguridad informática;
- el deterioro de la situación en la economía o los negocios nacionales, regionales, o mundiales, al igual que de las condiciones socio-económicas en la Argentina;
- la integración de cualquier adquisición y la imposibilidad de obtener las sinergias previstas;
- el incremento y/o creación de gravámenes.
- cambios en la regulación vigente relacionada con locaciones urbanas y comerciales;
- incidentes de corrupción gubernamental que podrían impactar adversamente en el desarrollo de nuestros proyectos de bienes raíces;
- fluctuación de los precios de mercado de nuestros productos agrícolas podría afectar negativamente a nuestra situación financiera y al resultado de nuestras operaciones;
- plagas y enfermedades que pueden afectar negativamente al rendimiento de nuestros cultivos y a la producción ganadera;
- nuestro negocio es estacional, y nuestros ingresos pueden fluctuar significativamente en función del ciclo de crecimiento;
- la creación de impuestos a la exportación puede repercutir negativamente en nuestras ventas y resultados de operaciones; y
- los factores de riesgo analizados en el capítulo "*Factores de riesgo*".

Expresiones tales como "anticipamos", "esperamos", "intentamos", "planeamos", "consideramos", "procuramos", "estimamos", "proyectamos", "creemos", las variaciones de dichos términos, y las expresiones similares tienen como objeto identificar tales manifestaciones referentes a eventos futuros. Las manifestaciones referentes a eventos futuros incluyen información referente a nuestros posibles futuros resultados operativos, estrategias de negocios, planes de financiamiento, posición competitiva, entorno de negocios, oportunidades potenciales de crecimiento, los efectos de regulaciones futuras y los efectos de la competencia. No asumimos ninguna obligación de difundir públicamente los cambios en las manifestaciones sobre eventos futuros con posterioridad a la presentación de este Prospecto a fin de reflejar eventos o circunstancias posteriores o el acaecimiento de hechos no previstos. A la luz de los riesgos descriptos arriba, las manifestaciones de eventos y circunstancias mencionadas en el Prospecto podrían no ocurrir y no constituyen garantías de rendimientos futuros.

INFORMACIÓN DISPONIBLE

El presente Prospecto y los estados financieros que se mencionan en el mismo se encuentran a disposición de los interesados en nuestro domicilio, sito en Carlos Della Paolera 261 Piso 9, (C1001ADA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina y en nuestro sitio web www.cresud.com.ar. En caso de encontrarse inconsistencias en la información entre un documento y otro, deberá tenerse por válido lo manifestado en el presente Prospecto. Asimismo, cualquier consulta podrá ser dirigida a Relación con Inversores vía telefónica al (+5411) 4323-7449 o por correo electrónico a ir@cresud.com.ar.

Finalmente, el presente Prospecto, los avisos relacionados con la emisión y los estados financieros que se mencionan en el mismo (los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2024 y 2023 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022, publicados con fecha 5 de septiembre de 2024 bajo el Documento N°3249173 están disponibles en el sitio web de la CNV www.argentina.gob.ar/cnv, en el ítem *"Empresas"*. Asimismo, se encontrarán a disposición en los mercados donde estén listadas o se negocien las Obligaciones Negociables (entre ellos, sin limitación, en el caso del MAE: www.mae.com.ar y en el caso de ByMA: www.bolsar.info).

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN CONTABLE Y DE OTRA ÍNDOLE

En este Prospecto, las referencias a "Cresud", la "Compañía", "nosotros", "nos" y "nuestro" significa Cresud Sociedad Anónima Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus subsidiarias consolidadas, a menos que el contexto lo requiera de otra manera, o donde aclaremos que dicho término se refiere solo a Cresud y no a sus subsidiarias.

Los términos "gobierno argentino" y "gobierno" se refieren al gobierno de la República Argentina, el término "Banco Central" o "BCRA" se refiere al Banco Central de la República Argentina, los términos "CNV" y "Normas de la CNV" se refieren a la Comisión Nacional de Valores y las normas emitidas por la CNV, respectivamente. En este Prospecto, cuando nos referimos a "peso", "pesos", "Ps." o "ARS", nos referimos a pesos argentinos, la moneda de curso legal de la República Argentina; cuando nos referimos a "Dólar", "Dólares Estadounidenses", "US$" o "USD", nos referimos a dólares estadounidenses, la moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica; y cuando nos referimos a "Real," "Reales," "Rs." or "BRL", nos referimos a la moneda de curso legal en la República Federativa de Brasil.

Estados financieros

Confeccionamos y llevamos nuestros libros y estados financieros en Pesos de acuerdo con las Normas de contabilidad NIIF, emitidas por el *International Accounting Standards Board* ("IASB") y las Normas de la CNV. Nuestro ejercicio económico comienza el 1 de julio y finaliza el 30 de junio de cada año.

De acuerdo con la Resolución Nº 562/09 emitida por la CNV, con sus modificaciones, todas las sociedades admitidas al régimen de oferta pública en Argentina, con ciertas excepciones (compañías de seguros), están obligadas a presentar sus Estados Financieros Consolidados Auditados por los períodos contables iniciados a partir del 1 de enero de 2012 de acuerdo con las Normas de contabilidad NIIF. Por ende, confeccionamos nuestros estados financieros anuales bajo las Normas de contabilidad NIIF por primera vez para nuestro ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2013, que incluyó información financiera comparativa para nuestro ejercicio económico de 2012. El primer estado de posición financiera según las Normas de contabilidad NIIF fue confeccionado a nuestra fecha de transición para la adopción de las Normas de contabilidad NIIF del 1 de julio de 2011.

Este Prospecto incluye nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados al 30 de junio de 2024 y 2023 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022 (nuestros "Estados Financieros Consolidados Auditados").

Nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados han sido aprobados por el Directorio de la Compañía en su reunión de fecha 4 de septiembre de 2024 y auditados por Price Waterhouse & Co S.R.L., Argentina, miembro de PricewaterhouseCoopers International Limited, una firma de contadores públicos registrada e independiente.

Moneda funcional y de presentación; Ajuste por inflación

La información incluida en los Estados Financieros Consolidados Auditados, ha sido registrada en la moneda funcional de la Compañía. Nuestra moneda funcional y de presentación es el Peso Argentino y, en consecuencia, nuestros Estados Financieros incluidos en el presente prospecto se presentan en Pesos Argentinos.

De acuerdo con la NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio o periodo sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

Para concluir que una economía es "hiperinflacionaria", la NIC 29 describe una serie de factores, incluida la existencia de una tasa de inflación acumulada en tres años que es aproximadamente o superior al 100%. A partir del 1 de julio de 2018, Argentina informó una tasa de inflación acumulada de tres años superior al 100% y, por lo tanto, la información financiera publicada a partir de esa fecha debe ajustarse por inflación de acuerdo con la NIC 29. Por lo tanto, nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados, en conjunto con la otra información financiera incluida en este Prospecto, incluidos en este Prospecto se han presentado en términos de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2024, según corresponda. Para

obtener más información, consulte la sección "*Estados Financieros*" más arriba y la Nota 2.1 a nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados.

Estructura organizacional

Al 30 de junio de 2024, la Compañía tenía definidas dos líneas de negocios importantes: (i) negocio agropecuario y (ii) negocio de propiedades urbanas e inversiones. El desarrollo de los mismos es a través de diversas sociedades operativas, las cuales se detallan en el Prospecto en la sección "ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS - a) Estructura Organizacional y Organización de la Emisora y de su Grupo Económico".

Conversión de divisas

Hemos convertido ciertos montos en Pesos incluidos en este Prospecto a Dólares Estadounidenses. A menos que el contexto requiera lo contrario, el tipo de cambio establecido por el Banco de la Nación Argentina para convertir los montos en Pesos a Dólares Estadounidenses fue el tipo de cambio vendedor divisa de ARS 912,00 por cada USD 1,00 para la información financiera provista para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024. Al 30 de octubre de 2024 el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina fue de ARS 990,00 por USD 1,00. Para más información véase "*Información Adicional - Controles de Cambio*" y "*Fluctuaciones significativas del tipo de cambio del peso frente a las monedas extranjeras podrían afectar de modo adverso la economía argentina, así como nuestra situación financiera y el resultado de nuestras operaciones*".

La información de equivalentes en Dólares Estadounidenses presentada en este Prospecto es suministrada únicamente para conveniencia de los inversores y no debe interpretarse en el sentido de que los montos en Pesos representan, o podrían haber representado o sido convertidos a Dólares Estadounidenses a dicho tipo de cambio. Para más información véase "*Información Adicional - Controles de Cambio*".

Ejercicios económicos

Las referencias a los ejercicios económicos 2024, 2023 y 2022 corresponden a nuestros ejercicios finalizados el 30 de junio de cada uno de estos años e iniciados el 1 de julio de cada año precedente.

Información sobre el mercado

La información sobre nuestra participación de mercado en regiones o áreas específicas está basada en datos compilados por nosotros de forma interna o en publicaciones de entidades como Bloomberg, el Consejo Internacional de Shopping Centers, la Cámara Argentina de Shopping Centers y el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos ("INDEC").

Ciertas Medidas

En Argentina, la medida estándar de superficie en el mercado inmobiliario es el metro cuadrado (m2), mientras que en Estados Unidos de América y ciertas otras jurisdicciones, la medida estándar es el pie cuadrado (sq.ft.). Todas las unidades de superficie que aparecen en este Prospecto (por ejemplo, área bruta locativa de edificios y dimensiones de terrenos no explotados) se expresan en términos de metros cuadrados. Un metro cuadrado equivale a aproximadamente 10,764 pies cuadrados. Una hectárea es igual a aproximadamente 10.000 metros cuadrados y aproximadamente 2,47 acres.

Según se utiliza en el presente: "ABL" o "Área Bruta Locativa", en el caso de centros comerciales, se refiere al área locativa total de la propiedad, sin considerar nuestra participación en dicha propiedad (excluyendo áreas comunes y estacionamiento y superficies ocupadas por supermercados, hipermercados, estaciones de servicios y copropietarios, salvo que se especifique lo contrario).

Redondeo

Ciertos montos que aparecen en este Prospecto (incluyendo montos en porcentajes) han estado sujetos a ajustes de redondeo. En consecuencia, las cifras que se exponen para la misma categoría presentada en cuadros distintos o partes distintas del presente pueden variar levemente y las cifras que figuran como totales en ciertos cuadros pueden no constituir la suma aritmética de las cifras que las preceden.

INFORMACIÓN DEL EMISOR

a) Reseña histórica

Antecedentes

Nuestra razón social es Cresud Sociedad Anónima Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y nuestro CUIT es 30-50930070-0. La inscripción ante el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fue realizada el 19 de febrero de 1937, bajo el Nº26, Folio 2, del Libro 45 de Estatutos Nacionales, con un plazo de duración hasta el 6 de junio de 2082.

Fuimos constituidos en 1936 como una subsidiaria de Credit Foncier, una empresa belga dedicada a la extensión de préstamos rurales y urbanos en Argentina, para administrar sus tenencias inmobiliarias. Credit Foncier se liquidó en 1959, y como parte de dicha liquidación nuestras acciones se distribuyeron a sus accionistas. En 1960 cotizábamos en la BCBA. Durante la década de 1960 y de 1970, dimos un giro a nuestras actividades para dedicarnos exclusivamente a la actividad agrícola.

Durante 1993 y 1994, Consultores Asset Management adquirió, en nombre de determinados inversores, aproximadamente el 22% de nuestras acciones en circulación en la BCBA. A fines de 1994, un grupo inversor liderado por Consultores Asset Management (incluyendo a Dolphin Fund plc., actualmente Dolphin Fund Ltd.) efectuó una compra adicional de acciones, incrementando su tenencia accionaria total a aproximadamente el 51,4% de nuestras acciones en circulación. En 1995, incrementamos nuestro capital mediante una oferta de derechos y una oferta pública global de ADSs representativos de nuestras acciones ordinarias y listamos tales ADSs en el Nasdaq. Iniciamos nuestras actividades agrícolas con siete campos y 20.000 hectáreas bajo manejo.

En 2002, adquirimos una participación en IRSA del 19,85%, una empresa de bienes raíces relacionada con ciertos accionistas de Cresud, y en 2009 aumentamos nuestra participación en IRSA al 55,64% e IRSA se convirtió en nuestra principal subsidiaria. Al 30 de junio de 2024, poseíamos una participación en forma directa e indirecta del 55,40% (neto de las acciones en cartera) de las acciones en circulación de IRSA y la mayoría de nuestros directores son también directores de IRSA. IRSA es una de las compañías líderes de real estate en Argentina, y se dedica al desarrollo, adquisición y operación de centros comerciales, oficinas Premium, y hoteles de lujo en Argentina, así como también al desarrollo de inmuebles residenciales. IRSA también posee una participación del 29,9% en el Banco Hipotecario S.A. (“Banco Hipotecario”), una de las principales entidades financieras del país, e inversiones seleccionadas fuera de Argentina. Sus acciones se encuentran listadas en BYMA bajo el símbolo IRSA y en NYSE bajo el símbolo IRS.

En el mes de marzo de 2008 realizamos un aumento de capital por 180 millones de acciones, en el cual se suscribió local e internacionalmente el 100% de las acciones ofrecidas por un monto total de USD 288 millones. Los fondos del aumento de capital nos permitieron expandir nuestras operaciones internacionales a Paraguay y Bolivia, actualmente estas operaciones se encuentran a través de Brasilagro.

En línea con nuestra estrategia de expansión internacional, en septiembre de 2005 participamos en la creación de Brasilagro con el propósito de replicar nuestro modelo de negocios en Brasil. Creamos Brasilagro junto con nuestros socios Cape Town Llc., Tarpon Investimentos S.A., Tarpon Agro LLC, Agro Investments S.A. y Agro Managers S.A. El 2 de mayo de 2006, las acciones de Brasilagro fueron listadas en el Novo Mercado de la Bolsa de Valores de Brasil (“BOVESPA”) bajo el símbolo AGRO3 y el 8 de noviembre de 2012, los ADR de Brasilagro comenzaron a cotizar en la Bolsa de Nueva York, bajo el simbolo LND. En febrero de 2021, Brasilagro realizó un aumento de capital por 440 millones de acciones, suscribimos acciones en la capitalización. Además, en mayo de 2021 ejercimos los warrants, antes de su vencimiento, que habían sido otorgados a los fundadores de Brasilagro en su oferta pública inicial. Como resultado de nuestra suscripción en la capitalización y el ejercicio de los warrants, aumentamos nuestra participación en Brasilagro a 39,4% (considerando las acciones propias en cartera). Al 30 de junio de 2024, nuestra participación directa e indirecta en Brasilagro era de 35,22% (neto de acciones en cartera) del capital social.

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. Cuyo negocio principal es la comercialización de cultivos (corretaje de cultivos, futuros y opciones, consultoría, logística y servicios financieros) y la venta y distribución de insumos

propios y productos de terceros. Al 30 de junio de 2024, teníamos una participación accionaria del 51,2% en 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. Agrofy continuó posicionándose este año como la plataforma líder de negocios online para el agro en Argentina, Brasil y Uruguay, superando los 40 millones de visitas. Al 30 de junio de 2024, nuestra participación en Agrofy es del 18,6% del capital social y 1,7% a través de Brasilagro del capital social. De cara al próximo año, la compañía seguirá trabajando en sus planes de expansión a otros países de la región.

Al 30 de junio de 2024, éramos propietarios, directamente y a través de nuestras subsidiarias, de 27 campos, con un área total de 599.744 y durante el ejercicio explotamos una superficie aproximada de 613.192 hectáreas (incluye superficies vendidas durante el ejercicio) distribuidas en Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay. 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.

Hemos definido para la exposición de los resultados una apertura según principales líneas de negocio: "Negocio Agropecuario" y "Negocio de propiedades urbanas e Inversiones", proveniente de nuestra subsidiaria IRSA.

b) Descripción del sector en que desarrollamos nuestra actividad.

Somos una de las compañías agropecuarias argentinas líderes en la producción de bienes agropecuarios básicos con presencia creciente en el sector agropecuario de Brasil, a través de nuestra inversión en BrasilAgro, y en otros países Latinoamericanos.

Realizamos actividades de producción agropecuaria, entre las que se incluyen: (i) producción de granos y caña de azúcar; y (ii) producción ganadera.

Adicionalmente, participamos en el negocio inmobiliario de Argentina a través de nuestra subsidiaria IRSA, una de las compañías inmobiliarias líderes de Argentina. IRSA se dedica a una amplia gama de actividades inmobiliarias, que incluyen: (i) el desarrollo, adquisición y operación de edificios de oficinas para alquiler, centros comerciales y hoteles de lujo en Argentina; (ii) el desarrollo de inmuebles residenciales; y (iii) oportunidades de inversión fuera de la Argentina.

c) Descripción del negocio.

Nuestra Compañía

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. Realizamos diversas actividades agropecuarias tales como la producción de granos y caña de azúcar siguiendo un modelo de negocios que consiste en la adquisición, desarrollo y explotación de propiedades agrícolas con perspectivas atractivas de producción agropecuaria y/o apreciación y la venta selectiva de dichas propiedades cuando la valorización se haya materializado. Nuestras acciones están listadas en BYMA y en NASDAQ en los Estados Unidos de América.

Por otra parte, participamos directamente en el sector de bienes raíces de Argentina a través de nuestra subsidiaria IRSA, una de las compañías líderes de *real estate* en Argentina. IRSA se dedica al desarrollo, adquisición y operación de centros comerciales, oficinas *premium*, y hoteles de lujo en Argentina. Sus acciones están listadas en BYMA y en el NYSE.

Al 30 de junio de 2024, éramos propietarios de 27 campos con aproximadamente 599.744 hectáreas y durante el ejercicio explotamos una superficie aproximada de 613.192 hectáreas (incluye superficies vendidas durante el ejercicio) distribuidos en Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay, de las cuales aproximadamente 109.773 hectáreas se destinaron para la producción de granos, aproximadamente 67.313 hectáreas se destinan a la explotación ganadera, 85.000 hectáreas se destinan a la explotación de ganado lanar y aproximadamente 19.893 hectáreas se arriendan a terceras partes para la producción de granos y carne.

Las restantes 331.214 hectáreas de reservas de tierras corresponden principalmente a montes naturales. Además, tenemos el derecho de concesión sobre aproximadamente 132.000 hectáreas de tierra por un

período de 35 años, con opción de prórroga por otros 29 años. De este total hemos destinado 22.087 hectáreas a la producción agrícola y 2.696 hectáreas a la producción ganadera, 1.487 arrendadas a terceros y las restantes 105.730 corresponden a monte natural. Asimismo, durante el año fiscal finalizado el 30 de junio de 2024, arrendamos 100.612 hectáreas a terceros para la producción agrícola y 11.596 hectáreas para la producción ganadera.

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

	Al 30 de junio de:				
	2024 [1]	**2023** [1]	**2022** [1]	**2021** [1]	**2020** [1]
	Hectáreas				
Granos [2]	232.472	223.178	220.663	224.185	229.070
Hacienda [3]	81.605	82.431	78.537	80.835	87.788
Lanar	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Reservas de Tierra	445.145	464.858	457.711	466.421	463.372
Campos propios arrendados a terceros	21.380	28.064	25.103	25.908	23.655
Total	**865.602**	**883.531**	**867.014**	**882.349**	**888.885**

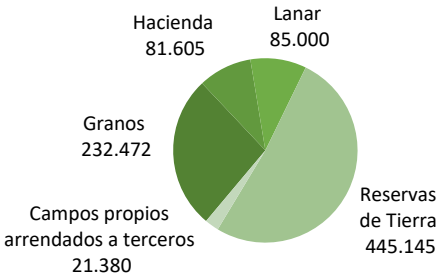
(1) Incluye Brasil, Paraguay, Agro-Uranga S.A al 34,86% y 132.000 has en Concesión.
(2) Incluye trigo, maíz, girasol, soja, sorgo y otros.
(3) Cría y engorde.

Operaciones y principales actividades del Negocio Agropecuario

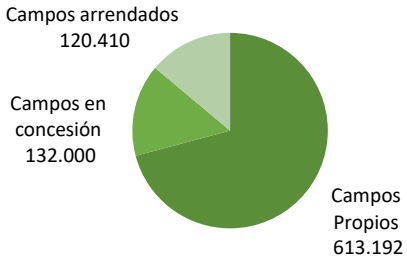
Durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024, desarrollamos operaciones en 27 campos propios y/o de nuestras subsidiarias y/o afiliadas y 93 campos arrendados. Algunos de los campos que poseemos están destinados a más de una actividad productiva al mismo tiempo.

En el siguiente gráfico se presenta, para el ejercicio 2024, la superficie, expresada en hectáreas, en explotación para cada una de las actividades (Incluye producción por doble cosecha), así como la superficie en explotación y hectáreas como reservas de tierras.

Superficie en explotación por actividad



Superficie en explotación y reserva de tierras



1) Venta y Transformación de tierras

Adquisición de campos

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

Varios intermediarios importantes con los que trabajamos en forma regular en general nos ofrecen campos que están disponibles para la venta. La decisión de comprar campos se basa en la evaluación de una gran cantidad de factores. Además de la ubicación del campo, normalmente realizamos un análisis del suelo y del agua, incluida la calidad del suelo y su adaptación para el uso previsto (ya sea para la producción agrícola, ganadera o lechera), una clasificación de los diversos sectores de la parcela, los usos anteriores del campo, una descripción de las mejoras realizadas en ella, las servidumbres, derechos de paso u otras variantes de dominio aplicables, fotografías satelitales del campo (que son útiles para relevar características de drenaje del suelo durante distintos ciclos de precipitaciones) y datos comparativos detallados en relación con los campos vecinos (en general en un radio de 50 kilómetros). En función de

los factores precedentes, evaluamos el campo en términos del precio de venta comparado con la potencial productividad de la tierra y el potencial de valorización del capital. Consideramos que la competencia por la adquisición de campos se limita en general a pequeños productores para la compra de parcelas más pequeñas, y que existe menor competencia para la compra de parcelas más grandes.

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

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

Venta de campos

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

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

El 14 de diciembre de 2023, la Sociedad ha vendido y transferido una fracción de 500 hectáreas de actividad agrícola de su establecimiento “El Tigre”, ubicado en el departamento de Trenel, provincia de La Pampa, Argentina. El monto total de la operación fue fijado en USD 3,8 millones (USD 7.500 por hectárea), de los cuales se han cobrado a la fecha USD 2,8 millones. El saldo remanente de USD 0,9 millones, garantizado con una hipoteca, se cobrará de la siguiente manera: USD 0,47 millones el 13 de diciembre de 2024 y USD 0,47 millones el 12 de diciembre de 2025. La ganancia contable de la operación asciende a la suma aproximada de ARS 2.629 millones. Luego de esta operación, queda en manos de la Sociedad un remanente de aproximadamente 7.860 hectáreas de dicho establecimiento.

El 26 de marzo de 2024, BrasilAgro concretó la venta de una fracción de 12.335 hectáreas (8.796 hectáreas productivas) del campo “Chaparral” ubicado en Correntina, Estado de Bahía, Brasil, que fue adquirido en 2007. Luego de esta operación queda en manos de BrasilAgro un remanente de 24.885 hectáreas de este campo. El monto total de la operación fue fijado en BRL 364,5 millones, sujeto a variaciones en el precio de la saca de soja, y el campo estaba valuado en los libros en BRL 34,0 millones. La tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue de aproximadamente 7,8%. El resultado de la venta será registrado en el cuarto trimestre del ejercicio.

El 30 de septiembre de 2024, con posterioridad al cierre del ejercicio, informamos que la Sociedad ha vendido una fracción de 3.630 hectáreas de reserva con potencial productivo del establecimiento “Los Pozos”, ubicado en la Provincia de Salta, Argentina, quedando un remanente de aproximadamente 231.700 hectáreas de dicho establecimiento en manos de la sociedad. El monto total de la operación fue fijado en USD 2,23 millones (USD/ha 614), de los cuales se han cobrado a la fecha USD 1,1 millones. El saldo remanente de USD 1,13 millones, garantizado con una hipoteca sobre el inmueble, se cobrará en una única cuota en septiembre de 2025. La fracción de campo estaba valuada contablemente en ARS 56 millones y la ganancia de la operación, que será reconocida en los estados contables de la sociedad del primer trimestre del período fiscal 2025, asciende a la suma aproximada de ARS 2,150 millones. Ver

"Acontecimientos Recientes - Acontecimientos Recientes Cresud - Venta de fracción del campo Los Pozos".

Potencial productivo de Tierras

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

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

Durante la campaña 2023/2024, añadimos a nuestro portfolio un total de 4.916 hectáreas, las cuales corresponden a: 1.300 hectáreas en Argentina y 3.616 hectáreas en Brasil a través de BrasilAgro.

Superficie incorporada como productiva (ha)	**2023/2024**	**2022/2023**
	(hectáreas)	
Argentina	1.300	1.452
Brasil	3.616	2.826
Paraguay	-	2.784
Total	**4.916**	**7.062**

Resultados

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

	PF2024	**PF2023**	**Var 2024 vs. 2023**
	(en millones de ARS)		%
Ingresos	**-**	**-**	-
Costos	(228)	(275)	(17,1)
Pérdida bruta	**(228)**	**(275)**	**(17,1)**
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	(7.454)	(8.804)	(15,3)
Resultado por venta de campos	52.612	55.825	(5,8)
Gastos generales y de administración	(63)	(52)	21,2
Gastos de comercialización	(1.189)	(48)	2.377,1
Otros resultados operativos, netos	13.736	(9.385)	-
Ganancia operativa	**57.414**	**37.261**	**54,1**
Ganancia del segmento	**57.414**	**37.261**	**54,1**

2) Producción Agropecuaria

Producción

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

	Al 30 de junio de				
Volumen de Producción [(1)]	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Maíz	348.302	291.236	401.104	342.726	433.910
Soja	329.890	302.430	327.176	339.954	359.055
Trigo	28.800	21.419	35.398	36.594	43.862
Sorgo	11.965	8.978	15.469	26.704	5.895
Girasol	971	9.617	3.493	4.846	2.573
Algodón	18.038	12.343	7.157	8.781	3.519
Otros	25.952	6.890	15.068	16.628	8.676
Total de Granos (ton)	**763.918**	**652.913**	**804.865**	**776.233**	**857.490**
Caña de Azúcar (ton)	**1.488.530**	**1.640.394**	**2.187.134**	**2.364.535**	**2.360.965**
Hacienda Carne (ton)	**9.982**	**9.743**	**8.746**	**9.956**	**11.783**

(1) Incluye Brasilagro. No incluye Agro Uranga S.A

Granos y Caña de Azúcar

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:

	Ejercicio Fiscal 2024				
en toneladas	**Argentina**	**Brasil**	**Bolivia**	**Paraguay**	**Totales**
Maíz	233.024	111.200	2.377	1.701	348.302
Soja	118.197	203.334	-	8.359	329.890
Trigo	28.800	-	-	-	28.800
Sorgo	9.242	2.578	-	145	11.965
Girasol	971	-	-	-	971
Algodón	1.002	14.737	2.299	-	18.038
Otros	10.612	15.263	77	-	25.952
Totales Granos y Otros	**401.848**	**347.112**	**4.753**	**10.205**	**763.918**
Caña de Azúcar	**-**	**1.329.888**	**-**	**158.642**	**1.488.530**

	Ejercicio Fiscal 2023				
en toneladas	**Argentina**	**Brasil**	**Bolivia**	**Paraguay**	**Totales**
Maíz	159.246	117.642	819	13.528	291.235
Soja	92.423	183.453	16.119	10.435	302.430
Trigo	21.419	8.588	-	3.755	33.762
Sorgo	4.899	-	-	-	4.899
Girasol	8.710	4.091	-	(12)	12.789
Algodón	-	752	155	-	907
Otros	6.890	-	-	-	6.890
Totales Granos y Otros	**293.587**	**314.526**	**17.093**	**27.706**	**652.912**
Caña de Azúcar	**-**	**1.523.387**	**117.007**	**-**	**1.640.394**

	Ejercicio Fiscal 2022				
en toneladas	**Argentina**	**Brasil**	**Bolivia**	**Paraguay**	**Totales**
Maíz	259.059	131.155	3.877	7.013	401.104
Soja	129.276	180.509	17.391	-	327.176
Trigo	34.938	-	460	-	35.398
Sorgo	26.232	292	180	-	26.704
Girasol	3.493	-	-	-	3.493
Algodón	-	7.157	-	-	7.157
Otros	7.178	7.549	5	336	15.068
Totales Granos y Otros	**460.176**	**326.662**	**21.913**	**7.349**	**816.100**
Caña de Azúcar	**-**	**2.083.485**	**103.649**	**-**	**2.187.134**

	Ejercicio Fiscal 2021				
en toneladas	**Argentina**	**Brasil**	**Bolivia**	**Paraguay**	**Totales**
Maíz	233.900	99.441	7.127	2.258	342.726
Soja	151.808	168.747	15.907	3.492	339.954
Trigo	36.594	-	-	-	36.594
Sorgo	26.232	292	180	-	26.704
Girasol	4.846	-	-	-	4.846
Algodón	-	8.781	-	-	8.781
Otros	4.120	7.207	-	5.301	16.628
Totales Granos y Otros	**457.500**	**284.468**	**23.214**	**11.051**	**776.233**
Caña de Azúcar	**-**	**2.196.119**	**168.416**	**-**	**2.364.535**

	Ejercicio Fiscal 2020				
en toneladas	**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
Totales Granos y Otros	**570.307**	**255.911**	**23.872**	**7.400**	**857.490**
Caña de Azúcar	**-**	**2.217.714**	**143.251**	**-**	**2.360.965**

Venta

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

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

(1) Mercado Local
(2) Mercado Extranjero
(3) Incluye BrasilAgro. No incluye Agro-Uranga S.A

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

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

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

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

Procuramos diversificar nuestro mix de productos y la ubicación geográfica de nuestros campos para lograr un equilibrio adecuado entre los dos riesgos principales asociados con nuestras actividades: (i) condiciones climáticas; y (ii) 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, profundidad), el monitoreo de la cosecha (determinación de pérdidas naturales y por cosechadora) y la verificación de la calidad del grano embolsado. De esta manera, trabajamos en forma conjunta con nuestros proveedores para lograr el mejor manejo de insumos, agua y suelos.

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

AgroUranga S.A.

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

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

Arrendamiento de campos

Realizamos nuestras actividades en campos propios y arrendados a terceros. Los pagos de arrendamiento incrementan nuestros costos de producción, dado que las sumas pagadas en concepto de arrendamiento se registran como gastos operativos.

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

La duración inicial de los contratos de arrendamiento es por una campaña agrícola en el 60% de la superficie que arrendamos y por dos o tres campañas agrícolas en el restante 40%, modalidad que buscamos incrementar cada año.

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

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 arrendamos a terceros un total de 93 campos que abarcan 120.410 hectáreas, incluyendo 65.218 hectáreas a través de BrasilAgro. Del total de la superficie arrendada, 100.612 hectáreas fueron destinadas a la producción agrícola, incluyendo la doble cosecha, y 11.526 hectáreas a la ganadería. Las tierras para producción agrícola se arrendaron, principalmente a un precio fijo antes de la cosecha y solamente un pequeño porcentaje estaba sujeto a contratos de aparcería.

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Granos	100.612	99.183	100.470	107.013	111.001
Hacienda	11.569	13.821	12.590	12.635	12.635

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

Resultados

A continuación, mostramos los resultados durante el año fiscal 2024 en comparación con el mismo período de los últimos dos años:

Granos

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

Caña de Azúcar

	PF 2024	PF 2023	Var 2024 vs. 2023
	(En millones de ARS)		%
Ingresos	47.363	45.241	4,7
Costos	(42.128)	(47.838)	(11,9)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas	3.179	(1.393)	-
Ganancia bruta	**8.414**	**(3.990)**	**-**
Gastos generales y de administración	(2.975)	(3.061)	(2,8)
Gastos de comercialización	(1.499)	(1.724)	(13,1)
Otras ganancias operativas, netas	(874)	1.702	-
(Pérdida)/Ganancia operativa	**3.066**	**(7.073)**	**-**
(Pérdida)/Ganancia de la actividad	**3.066**	**(7.073)**	**-**

Hacienda

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

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

	PF 2024	PF 2023	PF 2022	PF 2021	PF 2020
Producción de carne [(1)]	9.982	9.743	8.746	9.956	11.783

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

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

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

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

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

Stock de Hacienda	Al 30 de junio de				
	2024	2023	2022	2021	2020
Hacienda de Cría	62.947	70.635	66.532	58.086	63.073
Hacienda de Invernada	12.525	5.357	4.798	4.972	10.539

Total Hacienda (cabezas)	**75.472**	**75.992**	**71.330**	**63.058**	**73.612**

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

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

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

Resultados

A continuación, mostramos los resultados del segmento durante el año fiscal 2024 en comparación con el mismo período del año anterior:

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

Alquileres y Servicios Agropecuarios

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

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

Resultados

A continuación, mostramos los resultados del segmento durante el año fiscal 2024 en comparación con el año anterior:

	PF 2024	**PF 2023**	**Var 2024 vs. 2023**
	(en millones de ARS)		%
Ingresos	10.031	10.507	(4,5)
Costos	(7.729)	(6.316)	22,4

Ganancia bruta	**2.302**	**4.191**	**(45,1)**
Gastos generales y de administración	(676)	(851)	(20,6)
Gastos de comercialización	(470)	(635)	(26,0)
Otras ganancias operativas, netas	(77)	(89)	(13,5)
Ganancia operativa	**1.079**	**2.616**	**(58,8)**
Ganancia del segmento	**1.079**	**2.616**	**(58,8)**

Otros Segmentos

Incluimos dentro de "Otros" los resultados provenientes de nuestra inversión en Futuros y Opciones.Com S.A. ("FyO").

Resultados

A continuación, mostramos los resultados del segmento durante el año fiscal 2024 en comparación con el año anterior:

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

Corporativo

Resultados

A continuación, mostramos los resultados del segmento "Corporativo" durante el año fiscal 2024 en comparación con el año anterior:

	PF 2024	**PF 2023**	**Var 2024 vs. 2023**
	(en millones de ARS)		%
Ingresos	-	-	-
Costos	-	-	-
Resultado bruto	**-**	**-**	**-**
Gastos generales y administración	(4.583)	(5.187)	(11,6)
Pérdida operativa	**(4.583)**	**(5.187)**	**(11,6)**
Pérdida del segmento	**(4.583)**	**(5.187)**	**(11,6)**

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

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

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

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

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

Agrofy

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

Los principales objetivos de Agrofy son:

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

Portfolio de Propiedades

Al 30 de junio de 2024, éramos propietarios, juntamente con nuestras subsidiarias y afiliadas, de 27 campos con un total de 599.744 hectáreas de tierra. El siguiente cuadro establece nuestra cartera de campos al 30 de junio de 2024:

Utilización de Campos propios y Concesionados

	Localidad	Provincia	Fecha de adquisición	Superficie (has)	Actividad principal	Ganadería [3] (has)	Lanar [3] (has)	Agricultura [3] (has)	Ganado [2] (Cabezas)
El Recreo	Recreo	Catamarca	May '95	12.395	Reserva				
Los Pozos [4]	JV González	Salta	May '95	235.377	Ganadería/ Agricultura/ Reserva	32.697		22.719	38.404
San Nicolás [1]	Rosario	Santa Fe	May '97	1.396	Agricultura	146		1.031	
Las Playas [1]	Idiazabal	Cordoba	May '97	1.497	Agricultura			1.497	
La Gramilla/ Santa Bárbara	Merlo	San Luis	Nov '97	7.072	Agricultura Bajo Riego			4.968	
La Suiza	Villa Angela	Chaco	Jun '98	26.371	Agricultura/Ganadería	18.100		1.269	11.137
El Tigre	Trenel	La Pampa	Abr '03	7.860	Agricultura	240		6.498	4.266
San Pedro	Concepción de Uruguay	Entre Rios	Sep '05	3.584	Agricultura	1.355		1.890	774
8 De Julio/ Estancia Carmen	Puerto Deseado	Santa Cruz	May '07/ Sep '08	100.911	Lanar		85.000		
Cactus Argentina	Villa Mercedes	San Luis	Dic '97	171	Reserva	101			
Finca Mendoza	Lujan de Cuyo	Mendoza	Mar '11	674	Reserva				
Establecimiento Mendoza	Finca Lavalle	Mendoza	Nov '03	9	Reserva				
Los Sauces	Conhello	La Pampa	Jun '23	1.250	Agricultura			1.200	
Jatobá	Jaborandi/BA	Brasil	Mar '07	8.868	Agricultura			7.006	
Alto Taquari	Alto Taquari/MT	Brasil	Ago '07	1.380	Agricultura			696	
Chaparral	Correntina/BA	Brasil	Nov '07	24.885	Agricultura			17.336	
Nova Buriti	Januária/MG	Brasil	Dic '07	24.212	Floresta				
Preferencia	Barreiras/BA	Brasil	Sep '08	17.799	Agricultura/Reserva	7.335		391	11.301
São José	São Raimundo das Mangabeiras/MA	Brasil	Feb '17	17.566	Agricultura			8.184	
Arrojadinho	Jaborandi/BA	Brasil	Ene '20	16.642	Agricultura	3.184		5.622	2.588
Rio do Meio	Correntina/BA	Brasil	Ene '20	5.750	Agricultura			4.127	
Serra Grande	Baixa Grande do Ribeiro/PI	Brasil	Abr '20	4.489	Agricultura			2.758	
Panamby	Querencia/MT	Brasil	Sep '22	10.844	Agricultura			5.379	
Marangatu/Udra	Mariscal Estigarribia	Paraguay	Feb '09	58.722	Agricultura/ Reserva	4.155		11.964	3.725
Las Londras	Santa Cruz	Bolivia	Nov '08	4.555	Agricultura			4.102	
San Rafael	Santa Cruz	Bolivia	Nov '08	3.109	Agricultura			2.814	
La Primavera	Santa Cruz	Bolivia	Jun '11	2.356	Agricultura			1.860	
Subtotal Propias				**599.744**		**67.313**	**85.000**	**113.311**	**72.195**
Agropecuaria Anta S.A.	Las Lajitas	Salta		132.000		2.696	-	22.087	-
Subtotal Concesión				**132.000**		**2.696**	-	**22.087**	-
Total				**731.744**		**70.009**	**85.000**	**135.398**	**72.195**

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

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

(3) Representa el uso potencial de los campos durante el ejercicio.

(4) El 30 de septiembre de 2024, con posterioridad al cierre del ejercicio, informamos que la Sociedad ha vendido una fracción de 3.630 hectáreas de reserva con potencial productivo del establecimiento "Los Pozos". Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Acontecimientos Recientes Cresud - Venta de fracción del campo Los Pozos".

Argentina

El Recreo

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

Los Pozos

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

El 5 de octubre de 2023, vendimos una fracción de 4.262 hectáreas de reserva de tierra con potencial productivo del campo "Los Pozos", manteniendo la propiedad de aproximadamente 235.300 hectáreas del mismo.

El 30 de septiembre de 2024, con posterioridad al cierre del ejercicio, informamos que la Sociedad ha vendido una fracción de 3.630 hectáreas de reserva con potencial productivo del establecimiento "Los Pozos", manteniendo la propiedad de aproximadamente 231.700 hectáreas del mismo. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Acontecimientos Recientes Cresud - Venta de fracción del campo Los Pozos".

San Nicolás

El campo "San Nicolás" es un campo de 4.005 hectáreas de propiedad de Agro- Uranga S.A., ubicado en la Provincia de Santa Fe, aproximadamente a 45 kilómetros del Puerto de Rosario. Al 30 de junio de 2024 incluyendo la doble cosecha, se sembraron 5.618 hectáreas para la producción agrícola, incluyendo cultivos dobles, y 146 hectáreas se destinaron a ganadería. El campo cuenta con dos plantas de silos con una capacidad de almacenamiento de 14.950 toneladas.

Las Playas

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

La Gramilla y Santa Bárbara

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

La Suiza

El campo "La Suiza" tiene al cierre del ejercicio una extensión de 26.371 hectáreas y se encuentra ubicado en Villa Ángela, en la provincia de Chaco. Está destinado a la agricultura y la cría de ganado. Al 30 de junio de 2024, "La Suiza" tenía un stock de aproximadamente 11.137 cabezas de ganado. Durante la campaña 2023/24 destinamos 1.269 hectáreas a la producción agrícola y 18.100 a la producción ganadera.

El Tigre

El campo "El Tigre" fue comprado el 30 de abril de 2003 y tiene una superficie de 7.860 hectáreas. Se encuentra ubicado en la localidad de Trenel en la provincia de La Pampa. Al 30 de junio del 2024 destinaba 7.717 hectáreas a la producción agrícola, incluyendo el doble cultivo. El 14 de diciembre de 2023 firmamos la escritura traslativa de dominio por la venta de una fracción de 500 hectáreas. Para mayor información ver: "*Políticas del emisor - Principales inversiones o desinversiones (incluyendo participaciones en otras*

empresas) hasta la presentación del prospecto - Negocio agropecuario - Venta de fracción del campo "El Tigre""

San Pedro

El campo "San Pedro" fue comprado el 1 de septiembre de 2005. Tiene una superficie de 3.582 hectáreas (de las cuales 1.355 se destinan a la cría de ganado) y está ubicado en el Departamento de Concepción del Uruguay, provincia de Entre Ríos, que se encuentra a unos 305 kilómetros al norte de Buenos Aires. Durante la campaña 2023/2024 destinamos, incluyendo la doble cosecha, 2.635 hectáreas para la producción agrícola, incluyendo cultivos dobles. Al 30 de junio de 2024 "San Pedro" tenía un stock de aproximadamente 774 cabezas de ganado.

8 de Julio y Estancia Carmen

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

Cactus

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

Finca Mendoza

En marzo de 2011, adquirimos una Finca ubicada en la provincia de Mendoza, Departamento Luján de Cuyo, tiene una superficie de 674 hectáreas. Actualmente se mantiene como una reserva productiva.

Los Sauces

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

Establecimiento Mendoza

El establecimiento está ubicado al norte de la ciudad de Mendoza, en el departamento de Lavalle. Se compone de 9 hectáreas, que actualmente no están en uso y se consideran reservas de tierra.

Agropecuaria Anta (concesión)

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

En el marco de los contratos con la empresa estatal Salta Forestal S.A. mediante los cuales se dieron en concesión inmuebles rurales a Cresud, el Gobernador de la Provincia de Salta ha decretado mediante los decretos 815/20, 395/21, 396/21, 397/21, 398/21, 129/23, 130/23, 131/23, 132/23, 133/23, 134/23 y 135/23 rechazar los recursos jerárquicos interpuestos por Cresud contra la liquidación de los cánones efectuada por Salta Forestal S.A. y, según la campaña, por la Secretaría de Asuntos Agrarios por las campañas 2013/2014, 2014/2015, 2015/2016, 2016/2017, 2017/2018, 2018/2019, 2019/2020 y 2021/2021, por los cultivos allí indicados. En este contexto Cresud ha iniciado la impugnación judicial de dichos decretos y la provincia de Salta ha iniciado juicio ejecutivo y de embargo preventivo por los montos de los cánones controvertidos. A la fecha se han trabado embargos en el marco del Expte. 726737/20 y en relación con el decreto 815/20 por la suma de ARS 219 millones y en el marco del Expte. N° 739946/21 y en relación con el decreto 395/21 la suma de ARS 6 millones, en el marco del Expte. 742573/21 y en relación con el decreto 396/21, por la suma de ARS 210 millones, en el marco del Expte. 739937/21 y en relación con el decreto 397/21, por la suma de ARS 289 millones, y en el marco del Expte. 740034/21 y en

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

Brasil (a través de nuestra filial BrasilAgro)

Jatoba

Jatobá es un establecimiento en la región noreste de Brasil, con una superficie total de 8.868 hectáreas. Jatobá fue adquirida en marzo de 2007. Consideramos que este campo se encuentra en una ubicación muy ventajosa para el movimiento de cultivos, ya que está cerca del Puerto de Candeias, en el Estado de Bahía. Durante la temporada 2023/2024 se destinaron a la agricultura 6.729 hectáreas.

Alto Taquari

Alto Taquari está ubicado en el distrito municipal de Alto Taquarí, 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.

El 22 de octubre de 2024, Brasilagro informó que ha completado la segunda etapa de la venta del establacimiento Alto Taquarí. La segunda etapa involucró la venta de 1.157 hectáreas cultivables. El precio de venta fue de 1.100 sacos de soja por hectárea cultivable, totalizando aproximadamente BRL 189,4 millones (~BRL 163.755 por hectárea cultivable), que se reconocerán en el segundo trimestre del ejercicio fiscal 2025 (valores actualizados al día de hoy). Con esta etapa completada, Brasilagro ha transferido la propiedad y cesado las operaciones en esta área. La primera etapa se completó en octubre de 2021 e involucró la venta de 1.537 hectáreas cultivables, totalizando 3.723 hectáreas (2.694 hectáreas cultivables).

Con esta venta, todas las áreas de meseta del establecimiento Alto Taquarí han sido vendidas, dejando una cartera restante de 1.380 hectáreas (incluye ambas etapas de ventas descriptas anteriormente). El área restante está adyacente a la tierra vendida, pero tiene diferentes características de suelo y altitud. Aunque no son áreas de meseta, actualmente se están utilizando para el cultivo de caña de azúcar.

Chaparral

Chaparral es un campo de 24.885 hectáreas, con 17.336 hectáreas dedicadas a la producción agrícola. Está ubicado en el distrito municipal de Correntina, Estado de Bahía. El parque fue adquirido en noviembre de 2007.

Nueva Burití

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.

Preferencia

Preferencia está ubicado en el distrito municipal de Barreiras, en el Estado de Bahía. Tiene una superficie total de 17.799, con 7.335 hectáreas son destinadas a la actividad ganadera. Fue adquirida en septiembre de 2008. El campo está siendo transformada en una zona de pastoreo y posteriormente será desarrollada con fines agrícolas.

San José

Ubicado en São Raimundo das Mangabeiras, en el estado de Maranhão. Con una superficie total de 17.566 hectáreas, con 8.184 hectáreas de superficie cultivable. Fue adquirida en febrero de 2017.

Arrojadinho

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

Río del Medio

Ubicado en Correntina, en el estado de Bahía. Con una superficie total de 5.750 hectáreas, de las cuales 4.127 hectáreas se destinan a actividades agrícolas. Fue adquirido en enero de 2020.

Serra Grande

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

Panamby

En septiembre de 2022 adquirimos el campo Panamby, ubicada en el municipio de Querência, en el Estado de Mato Grosso. Panamby tiene una superficie de 10.844 hectáreas, de las cuales 4.564 hectáreas son hectáreas agrícolas.

Paraguay (a través de BrasilAgro)

Marangatú / Udra

Somos propietarios, a través de BrasilAgro, de los campos "Marangatú /UDRA", ubicadas en Mariscal José Félix Estigarribia, Departamento de Boquerón, Chaco Paraguayo, República del Paraguay, con una superficie de 58.722 hectáreas, de las cuales 11.964 hectáreas han sido destinadas a la actividad agrícola y 4.155 hectáreas a ganadería.

Bolivia (a través de BrasilAgro)

En febrero de 2021, la empresa vendió a BrasilAgro el 100% de las acciones de sus filiales de control indirecto, Agropecuaria Acres del Sud SA, Ombu Agropecuaria S.A., Yatay Agropecuaria SA y Yuchan Agropecuaria S.A. propietarias de aproximadamente 9.900 hectáreas agrícolas en la zona núcleo de Bolivia. por la suma aproximada de USD 30 millones.

Las Londrás

El 22 de enero de 2009 se firmó la protocolización del contrato por el boleto de compraventa del campo "Las Londras", tiene una superficie de 4.555 hectáreas y está ubicada en la Provincia de Guarayos, República de Bolivia.

Acres del Sud es demandante en una demanda en la Sala 2 del Tribunal Agroambiental de Santa Cruz que busca la nulidad de la Resolución Definitiva de Saneamiento - RASS No. 0504/2021 de 25 de noviembre de 2021, mediante la cual el Instituto Nacional de Reforma Agrária e Servicio Nacional de Areas Protegidas - INRA (i) determinó que la fracción Acres del Sud (anteriormente denominada Las Londras I, Las Londras II y Las Londras III), se encuentra superpuesta a la Reserva Forestal Guarayos, declarando la ilegalidad de la posesión de Acres del Sud respecto al predio denominado Acres del Sud en una superficie de 4.435.1 hectáreas; y (ii) lo declaró como tierras fiscales no disponibles, quedando sólo 50 hectáreas de un total de 4.485,1 hectáreas. Brasilagro no ha constituido provisión alguna en relación con este procedimiento. El 13 de septiembre de 2023, la Sala 2ª del Tribunal Agroambiental de Santa Cruz desestimó la demanda por infundada, manteniendo firme y persistente la Resolución Definitiva de Saneamiento - RASS Nº 0504/2021 del 25 de noviembre de 2021. El 15 de enero de 2024, Agropecuaria Acres del Sud presentó una acción de amparo constitucional para impugnar a fallo emitido por el Tribunal Agroambiental y el 25 de enero de 2024, a Cuarta Sala Constitucional emitió a Sentencia No 04/24, anulando la decisión emitida en el 13 de septiembre de 2023 por el Tribunal Agroambiental y determinó que el Tribunal Agroambiental emita un nuevo fallo considerando los argumentos presentados por la Corte Constitucional. Acres del Sud, basada en la evaluación de los asesores legales externo en Bolivia, acredita que es posible que el Tribunal Agroambiental emita una nueva falta favorable, motivo por lo cual Acres del Sud no ha constituido provisión sobre el tema.

San Rafael

El 19 de noviembre de 2008 se firmó la protocolización del contrato por el boleto de compraventa del campo "San Rafael". Este campo está ubicado en la Provincia de Guarayos, República de Bolivia, y tiene una superficie de 3.109 hectáreas, las cuales fueron utilizadas para la producción agrícola. durante la campaña agrícola 2023/2024.

La Primavera

El 7 de junio de 2011 adquirimos “La Primavera”, ubicado en la provincia de Guarayos, en la República de Bolivia, con una superficie aproximada de 2.356 hectáreas. Durante la temporada 2023/2024 este campo fue destinada a la producción agrícola.

Administración de campos

A diferencia de los campos tradicionales argentinos, de explotación familiar, centralizamos las decisiones políticas en un Comité Ejecutivo, que se reúne en forma semanal en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La administración de los campos individuales se delega en administradores de campos, que son responsables por la operación de los campos que tienen a su cargo. El Comité Ejecutivo dicta las normas comerciales y de producción en función de las ventas, las expectativas de mercado y la asignación de riesgos.

Rotamos el uso de nuestras pasturas entre la producción agrícola y el pastoreo, con una frecuencia que depende de la ubicación y las características del campo. El uso de técnicas de conservación (incluida la explotación con el método de siembra directa) con frecuencia nos permite mejorar los resultados agrícolas.

Después de adquirir campos, invertimos en tecnología con el objeto de mejorar la productividad y aumentar el valor del campo. Al momento de la adquisición, puede ocurrir que una determinada extensión de campo se encuentre subutilizada o que la infraestructura requiera mejoras. Hemos invertido en alambrado tradicional y con boyero eléctrico, bebederos para rodeos de ganado, equipos de riego y maquinarias, entre otras cosas.

Principales Mercados

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.

Hacienda

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

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

Clientes

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

Canales de comercialización y métodos de venta

Granos

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

Hacienda

Los canales de comercialización son variados. Vendemos en forma directa a frigoríficos y supermercados locales, ferias y remates. Entre nuestros clientes se encuentran Firgorífico Swift, Arre Beef S.A., Colombo y Magliano S.A., Frimsa S.A. y Frigorífico General Pico S.A., a precios basados en el precio de categorías de exportación y locales.

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

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.

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 del Negocio Agropecuario

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.

Procedimientos legales

No somos parte de ningún litigio o arbitraje significativo y no tenemos conocimiento de ningún litigio o reclamo significativo que se encuentre en trámite o sea inminente contra nosotros y/o nuestras subsidiarias fuera de lo descripto a continuación.

Inversiones Ganaderas S.A.

Exagrind S.A. interpuso una demanda contra Inversiones Ganaderas S.A. (IGSA) (una ex-subsidiaria fusionada con la Compañía) y Tali Sumaj por daños y perjuicios derivados de un incendio en uno de los establecimientos rurales de la Compañía, Estancia “San Rafael”, vecina al campo Tali Sumaj de Exagrind, en la Provincia de Catamarca, Argentina. El incendio se produjo el 6 de septiembre de 2000. Pesa un

embargo sobre el inmueble y Exagrind S.A. solicitó que la medida se extienda a un embargo sobre las cuentas bancarias. Esta resolución fue impugnada y, hasta la fecha, las cuentas no han sido embargadas. Asimismo, existe otra causa judicial caratulada "Exagrind S.A. Estancia San Rafael c/ Inversiones Ganaderas S.A. s/ Incidente de extensión de responsabilidad" (147/11) en virtud de la cual Exagrind S.A. solicitó una medida preventiva contra Cresud, la cual no se ha implementado. Sin perjuicio de ello, esta medida fue apelada por Cresud y, hasta la fecha, las cuentas no han sido embargadas.

En diciembre de 2017 se emitió la sentencia de primera instancia. Según la misma, Cresud fue condenado a indemnizar por daños y perjuicios a Exagrind S.A. No obstante, el monto de los daños y perjuicios se determinará en el momento de la ejecución. El 4 de abril de 2018, la sentencia fue apelada por Cresud. En junio de 2020 fue desestimado el recurso de apelación interpuesto por la empresa y del que surgen las siguientes causales: 1) Que el hecho lesivo fue causado por el riesgo o vicio de la cosa a la luz de lo dispuesto en el artículo 113 del Código Civil anterior, considerando que se comprobó que la actividad riesgosa es la creadora del daño, entendiendo que el riesgo en sí determina la responsabilidad y con ello el peligro de generar fuego en el campo que a su juicio se comprobó y se originó en Tai Sumaj; 2) Que la determinación del monto del daño requiere un punto de vista probatorio, por lo que se entiende que debe determinarse en la etapa de ejecución, rechazando el recurso de apelación del oponente al respecto; y 3) Concedido el recurso de apelación del demandante en relación a la tasa activa por el uso de la justicia desde la fecha del hecho lesivo hasta el pago efectivo, siendo que el juez de 1ª instancia la había fijado desde la fecha de la sentencia hasta el pago efectivo.

Conforme la sentencia de diciembre de 2017, el juez de primera instancia resolvió considerar el monto del reclamo judicial en la suma cincuenta y dos millones ochocientos noventa y tres mil ochocientos cincuenta pesos (ARS 52.893.850). Este monto incluye tanto el lucro cesante (ARS 37.703.850), como el daño emergente (ARS 15.190.000), más los intereses devengados hasta el pago. Esto así, de conformidad con lo resuelto por Sentencia Definitiva de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Familia de 2ª instancia, mediante Sentencia Definitiva No. 4, de fecha 26 de junio del año 2020. La empresa realizó un análisis de los supuestos daños, pronosticando la suma de ARS 25.000.000. Asimismo, se impugnó la pericia del ingeniero profesional Sergio Germán Pereyra y se interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio de los montos determinados como lucro cesante y daño emergente. En julio de 2024, la Excma. Cámara, no hizo lugar a la impugnación y a la declaración de nulidad interpuestos por Inversiones Ganaderas contra los montos determinados en el informe pericial pero hizo lugar parcialmente al recurso interpuesto en lo que respecta a revocar el proveído en el cual el Juzgado de primera instancia fijó el monto indemnizatorio por la suma de ARS 52.000.000 más intereses calculados a tasa activa desde el año 2001, por considerarse duplicidad de montos. Conforme este decisorio, el cálculo conforme liquidación practicada desde la sentencia de primera instancia, asciende a ARS 184.000.000.

Asimismo, la Compañía está involucrada en varios procedimientos legales de naturaleza impositiva, laboral, civil, administrativa, etc. para los cuales la Compañía no ha realizado previsiones en base a la información relevada hasta la fecha. En opinión de la gerencia, la resolución final que se adopte en relación con asuntos en trámite o inminentes, individualmente o en conjunto, no tendrá un efecto adverso significativo sobre la posición patrimonial consolidada, la liquidez y los resultados de las operaciones de la Compañía. Para facilitar la presentación, se han clasificado estas cuestiones entre aquéllas surgidas de nuestras actividades agrícolas o agro-industriales y aquéllas surgidas de nuestras actividades comerciales de desarrollo e inversión en bienes inmuebles.

Juicio y embargo Preventivo – Provincia de Salta

En el marco de los contratos de concesión de uso de inmuebles rurales vigentes con la Provincia de Salta, el Gobernador de la provincia de Salta dictó los decretos 815/20, 395/21, 396/21, 397/21 y 398/21 con el propósito de rechazar los recursos jerárquicos interpuestos por Cresud contra las liquidaciones de los cánones contractuales establecidos por Salta Forestal S.A. y por la Secretaría de Asuntos Agrarios para las campañas 2013/2014, 2014/2015, 2015/2016, 2016/2017, 2017/2018, 2018/2019 y 2019/2020 de maíz, soja y/o sorgo. En este contexto, Cresud ha iniciado la impugnación judicial de dichos decretos por considerarlos ilegítimos y en respuesta la Provincia de Salta ha iniciado juicio ejecutivo y de embargo preventivo por los montos de los cánones controvertidos.

A la fecha del presente, se han trabado los siguientes embargos contra Cresud: (i) en el Expte. N°726737/20 por ARS 42,5 millones (ii) en el Expte.N°739946/21 por ARS 44,7 millones, (iii) en el Expte.

N°742573/21 por ARS 45,5 millones, (iv) en el Expte. N°739937/21 por 69,2 millones de ARS y (v) en el ExpteN°740034/21 por 58,4 millones de ARS.

Considerando los decretos emitidos por la Provincia de Salta, y de acuerdo a lo informado por nuestro asesor legal externo, se estima una contingencia por un monto de ARS 284,5 millones al cierre del ejercicio.

Fusiones de Cresud como absorbente. Estado de los Trámites.

Respecto al estado de cada una de las fusiones pendientes de conformidad administrativa y/o inscripción, se informa:

- *Fusión por absorción con Inversiones Ganaderas y Agropecuaria Anta:* Que con fecha 29 de diciembre de 2017 la CNV ha prestado conformidad a la fusión por absorción condicionando la misma a la inscripción de la escisión fusión de Cresud con Inversiones Ganaderas S.A. la cual fue inscripta en IGJ el 30 de enero de 2018. Resta que se inscriba en la Provincia de Salta la disolución de Agropecuaria Anta SA, para lo cual deben inscribirse previamente ciertos trámites de dicha sociedad ante la autoridad competente.
- *Fusión por absorción con Cactus Argentina S.A.:* La CNV ha prestado conformidad a la fusión por absorción y ha remitido las actuaciones a la IGJ para su inscripción. Para ello, deben inscribirse previamente ciertos trámites de Cactus Argentina SA.

Descripción del negocio de IRSA

Segmento Centros Comerciales

Introducción

Al 30 de junio de 2024, a través de IRSA éramos propietarios y/o administradores de una cartera de 15 centros comerciales en la Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Abasto, Alcorta Shopping, Alto Palermo Shopping, Dot Baires Shopping, Patio Bullrich 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 de IRSA comprenden un total de 336.545 m2 de ABL (excluyendo ciertos espacios ocupados por hipermercados, los cuales no son nuestros locatarios). Las ventas totales de los locatarios de los centros comerciales de IRSA, según datos informados por los comercios, fueron de ARS 2.260.614 millones para el ejercicio fiscal 2024 y de ARS 2.366.060 millones para el ejercicio fiscal 2023, lo cual implica una caída de 4,5% en términos reales. Las ventas de los locatarios de los centros comerciales de IRSA son relevantes para nuestros ingresos y rentabilidad porque son uno de los factores que determinan el monto del alquiler que podemos cobrar a nuestros locatarios. También afectan los costos globales de ocupación de los locatarios como porcentaje de sus ventas.

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

Centro Comercial	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa [1]	Locales	Ocupación [2]	Participación [3]	Ingresos por alquileres del ejercicio finalizado al 30 de junio de 2024
			m2		%	%	millones de ARS
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.733	140	99,4	100	27.470
Abasto Shopping[4]	nov-99	CABA	37.166	151	99,5	100	26.051

Centro Comercial	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa [1]	Locales	Ocupación [2]	Participación [3]	Ingresos por alquileres del ejercicio finalizado al 30 de junio de 2024
			m2		%	%	millones de ARS
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.784	119	93,7	100	17.731
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.859	107	99,9	100	16.515
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.395	90	91,2	100	8.611
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.018	162	99,3	80	16.038
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.675	73	100,0	100	9.073
Distrito Arcos	dic-14	CABA	14.508	63	100,0	90,0	13.412
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.427	83	99,4	100	5.399
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	34.858	130	93,7	100	17.532
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	118	98,6	100	7.907
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	98	99,5	100	6.056
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.542	67	91,7	50	1.623
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.701	84	99,4	99,95	5.307
Patio Olmos[5]	sep-07	Córdoba	—	—	—		—
Total			**336.545**	**1.485**	**97,6**		**178.725**

(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) No incluye los ingresos por ventas de Patio Olmos. IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Performance operativa

Al finalizar el ejercicio fiscal 2024, las ventas de nuestros locatarios de centros comerciales alcanzaron los ARS 2.260.614 millones, disminuyendo un 4,5% en términos reales respecto al año anterior.

Las ventas de los centros comerciales localizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires disminuyeron un 3,2% interanual, pasando de ARS 1.657.307 millones a ARS 1.605.069 millones durante el ejercicio fiscal 2024, mientras que los del Interior del país cayeron un 7,5% interanual, pasando de ARS 708.753 millones a ARS 655.545 millones durante el ejercicio fiscal 2024.

Ventas minoristas de los locatarios en términos reales [1]

El siguiente cuadro muestra el total aproximado de ventas minoristas de los locatarios de los centros comerciales en los que somos titulares de participaciones, a través de IRSA, durante los ejercicios indicados:

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de [1]				
	2024	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
	(en millones de ARS)				
Alto Palermo	293.534	310.288	255.735	95.873	168.407
Abasto Shopping	306.292	338.464	261.260	83.457	171.257
Alto Avellaneda	233.456	231.712	183.224	69.450	151.313
Alcorta Shopping	170.099	182.666	174.797	72.838	100.406
Patio Bullrich	94.123	101.168	92.574	46.902	68.298
Dot Baires Shopping	190.979	190.286	162.191	63.907	134.520
Soleil Premium Outlet	140.712	125.975	115.895	56.105	69.892
Distrito Arcos	175.874	176.748	150.395	81.599	78.924
Alto Noa Shopping	90.271	96.847	92.381	68.402	68.176
Alto Rosario Shopping	236.778	267.936	241.799	145.684	142.545
Mendoza Plaza Shopping	138.306	144.975	137.161	118.236	111.243
Córdoba Shopping Villa Cabrera	75.872	84.248	77.066	48.522	43.907
La Ribera Shopping [2]	36.788	42.496	36.748	17.963	29.091
Alto Comahue	77.530	72.251	58.230	26.561	41.663
Total	**2.260.614**	**2.366.060**	**2.039.456**	**995.499**	**1.379.642**

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

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

Ventas acumuladas por tipo de negocio en términos reales [(1)]

El siguiente cuadro muestra información acerca de las ventas de locatarios acumuladas al cierre de cada ejercicio:

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de				
	2024	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
	(En millones de ARS)				
Indumentaria y calzado	1.309.274	1.383.152	1.220.003	570.325	754.874
Entretenimiento	60.112	67.648	48.682	7.386	42.369
Hogar y decoración	54.982	58.182	55.183	29.852	28.184
Electro	261.756	262.133	183.183	75.825	155.400
Gastronomía	291.784	274.245	192.868	158.922	196.680
Varios	51.477	41.180	306.683	16.771	16.485
Servicios	230.433	279.520	32.854	112.261	112.180
Tienda Ancla [(2)]	796	—	—	24.157	73.470
Total	**2.260.614**	**2.366.060**	**2.039.456**	**995.499**	**1.379.642**

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

(2) Incluye actualmente a Ronda. Tienda de usos múltiples ubicada en Dot Baires, compuesta 70% por gastronomía, 25% entretenimiento y 5% de indumentaria.

Tasa de Ocupación

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de ocupación expresado como un porcentaje del área bruta locativa a las fechas indicadas al cierre de los siguientes ejercicios fiscales:

	Al 30 de junio,				
	2024	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
	(%)				
Alto Palermo	99,4	100,0	98,0	98,4	91,9
Abasto Shopping	99,5	99,5	98,9	99,7	94,9
Alto Avellaneda	93,7	92,5	81,4	64,8	97,4
Alcorta Shopping	99,9	96,1	99,7	90,6	97,3
Patio Bullrich	91,2	92,7	92,4	87,8	91,4
Dot Baires Shopping	99,3	98,6	83,5	80,7	74,6
Soleil Premium Outlet	100,0	100,0	100,0	90,3	97,1
Distrito Arcos	100,0	100,0	100,0	100,0	93,8
Alto Noa Shopping	99,4	100,0	96,7	98,1	99,0
Alto Rosario Shopping	93,7	93,8	96,3	95,4	97,2
Mendoza Plaza Shopping	98,6	99,1	91,1	97,3	97,8
Córdoba Shopping Villa Cabrera	99,5	97,7	100,0	91,4	95,4
La Ribera Shopping	91,7	96,8	97,1	96,2	99,0
Alto Comahue	99,4	96,7	97,4	92,4	96,2
Total	**97,6**	**97,4**	**93,1**	**89,9**	**93,2**

Precio de alquileres en términos reales

El siguiente cuadro muestra el precio del alquiler acumulado anual por metro cuadrado para los siguientes ejercicios:

	Al 30 de junio de[(1)]				
	2024	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
	(en ARS)				
Alto Palermo	980.948	1.021.881	815.515	347.514	701.017
Abasto Shopping	529.301	552.695	404.975	136.032	319.066
Alto Avellaneda	371.959	380.692	264.481	94.736	228.405
Alcorta Shopping	743.553	775.936	694.980	305.736	449.083
Patio Bullrich	555.156	579.326	398.960	169.224	352.192
Dot Baires Shopping	239.702	248.431	195.254	60.968	177.071
Soleil Premium Outlet	495.694	435.214	373.647	171.011	250.574

	Al 30 de junio de[1]				
	2024	2023	2022	2021	2020
	(en ARS)				
Distrito Arcos	725.806	727.719	581.165	336.011	494.313
Alto Noa Shopping	241.571	241.546	213.997	139.758	160.646
Alto Rosario Shopping	416.748	465.229	422.682	231.511	237.121
Mendoza Plaza Shopping	160.584	168.262	140.431	98.764	109.089
Córdoba Shopping Villa Cabrera	323.725	342.079	288.734	168.864	178.691
La Ribera Shopping	123.316	128.776	93.551	28.682	89.234
Alto Comahue	396.462	351.853	260.205	67.150	604.330

(1) Corresponde a los alquileres acumulados anuales consolidados dividido por los m2 de área bruta locativa. No incluye ingresos por Patio Olmos.

Ingresos del segmento Centros Comerciales en términos reales

Al analizar la composición de los ingresos del segmento centros comerciales entre 2024 y 2023 podemos observar un recuperación en los ingresos por alquileres ("VMA"), que representó cerca del 44% de los ingresos del segmento, mientras que el alquiler contingente, que es el que depende de las ventas de nuestros locatarios, representó aproximadamente el 36% de los ingresos del segmento.

Composición Ingresos

A continuación, se detalla la composición de ingresos para los ejercicios indicados a continuación:

	Períodos finalizados al 30 de junio de				
	2024	2023	2022	2021	2020 [3]
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	77.241	70.873	47.281	32.327	61.704
Alquileres Porcentuales	62.294	72.508	67.080	18.952	29.016
Total de alquileres	**139.535**	**143.381**	**114.361**	**51.279**	**90.720**
Ingresos por publicidad no tradicional	6.052	3.853	3.188	1.442	3.630
Ingresos por cargos de admisión	17.345	14.876	11.239	10.347	17.815
Gerenciamiento	1.595	1.546	1.676	1.768	2.073
Estacionamiento	8.367	7.780	4.614	490	5.840
Comisiones	5.634	4.261	3.292	2.363	3.061
Otros	197	305	337	2.354	413
Subtotal	**178.725**	**176.002**	**138.707**	**70.043**	**123.552**
Otros ingresos [1]	925	244	129	119	137
Ajustes y eliminaciones	—	—	—	(264)	(6.632)
Total	**179.650**	**176.246**	**138.836**	**69.898**	**117.057**

(1) Al 30 de junio de 2024 incluye ARS 139,2 millones por Patio Olmos y ARS 789,9 millones por ingresos de sponsoreo producción BAF.

Ingresos acumulados para los ejercicios indicados

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de [1]				
	2024	2023	2022	2021	2020
	(en millones de ARS)				
Alto Palermo	27.470	27.790	22.147	10.366	19.661
Abasto Shopping	26.051	25.814	18.302	7.442	16.867
Alto Avellaneda	17.731	17.287	12.472	6.063	11.837
Alcorta Shopping	16.515	15.976	13.591	6.335	10.485
Patio Bullrich	8.611	8.805	6.153	2.779	6.063
Dot Baires Shopping	16.038	15.129	11.573	5.855	12.881
Soleil Premium Outlet	9.073	8.003	6.832	3.258	4.886
Distrito Arcos	13.412	13.000	10.421	5.454	9.050
Alto Noa Shopping	5.399	5.250	4.622	3.165	3.645
Alto Rosario Shopping	17.532	18.803	16.410	9.652	10.251
Mendoza Plaza Shopping	7.907	7.895	6.777	5.060	5.829
Córdoba Shopping Villa Cabrera	6.056	6.045	4.919	3.091	3.492
La Ribera Shopping [2]	1.623	1.598	1.115	416	1.163
Alto Comahue	5.307	4.607	3.373	1.107	7.442
Subtotal	**178.725**	**176.002**	**138.707**	**70.043**	**123.552**
Otros ingresos [3]	925	244	130	119	137
Ajustes conciliatorios y eliminaciones	—	—	—	(264)	(6.632)
Total	**179.650**	**176.246**	**138.837**	**69.898**	**117.057**

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

(2) A través de Nuevo Puerto Santa Fe S.A.
(3) Al 30 de junio de 2024 incluye ARS 139,2 millones por Patio Olmos y ARS 789,9 millones por ingresos de sponsoreo producción BAF.

Vencimiento de Alquileres

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en los centros comerciales de IRSA para los alquileres vigentes al 30 de junio de 2024, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirá anticipadamente su contrato de locación:

	Al 30 de junio de 2024 (1)				
Expiración (Año Fiscal de Vencimiento del Contrato)	**Cantidad de contratos (1)**	**m² a expirar**	**Porcentaje a expirar**	**Monto(2)**	**Porcentaje de contratos**
			(%)	(millones de ARS)	(%)
Locales vacíos	33	8.079			0
Vencidos vigentes	28	22.738	7,0	2.079	2,5
2025	432	87.463	26,6	16.050	19,5
2026	406	72.159	22,0	24.998	30,3
2027	360	84.852	25,8	25.323	30,7
2028 y años posteriores	172	61.253	18,6	14.064	17,0
Total (3)	**1.398**	**328.465**	**100,0**	**82.514**	**100,0**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024. Un contrato de locación puede estar asociado a uno o más locales.
(2) El monto expresa el alquiler básico anual al 30 de junio de 2024 de los contratos a expirar.
(3) No incluye locales vacíos.

Nuevos alquileres y renovaciones

El siguiente cuadro muestra cierta información respecto de los contratos de alquiler al 30 de junio de 2024:

				Alquiler básico anual promedio por m²			
Tipo de negocio	**Cantidad de contratos**	**Alquiler básico anual**	**Cargos de admisión anual**	**Nuevos y renovados**	**Contratos anteriores**	**Cantidad de contratos no renovados (1)**	**Alquiler básico anual promedio por m2 de Contratos no renovados (1)**
		(en millones de ARS)		(en ARS/m2)			(en ARS/m2)
Indumentaria y calzado	232	14.458	3.069	449.759	278.143	555	447.237
Varios (2)	67	3.915	831	783.696	398.786	148	550.568
Gastronomía	47	2.360	501	427.835	264.719	169	709.542
Servicios	28	1.464	311	349.103	170.509	30	285.921
Electro	15	1.120	238	720.972	198.146	59	462.932
Hogar y decoración	9	547	116	484.161	230.216	46	306.658
Supermercados	1	89	19	28.942	30.310	2	35.646
Entretenimientos	5	731	155	85.687	23.873	18	73.675
Total (3)	**404**	**24.684**	**5.240**	**569.870**	**282.161**	**1.027**	**486.906**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2024. El área bruta locativa con respecto a tales locales vacantes es incluida bajo el tipo de negocio del último locatario que ocupó el local.
(2) Varios incluyen tienda departamental.
(3) Promedio ponderado para el promedio anual del Alquiler básico anual promedio por m2.

Cinco locatarios más importantes del portafolio

Los cinco locatarios más importantes del portafolio (en términos de ventas) al 30 de junio de 2024 conforman aproximadamente el 9,1% del área bruta locativa del portafolio, el 13,3% de los alquileres básicos anuales y el 16,8% de las ventas de Centros Comerciales a dicha fecha.

El siguiente cuadro muestra a los cinco locatarios más importantes de nuestro portafolio:

Locatario	**Tipo de negocio**	**Ventas**	**Área bruta locativa**	
		(%)	(m2)	(%)
Zara	Indumentaria y Calzado	5,7	10.771	3,1
Nike	Indumentaria y Calzado	3,2	6.994	2,1
Puma	Indumentaria y Calzado	2,9	3.261	1,0

Adidas	Indumentaria y Calzado	2,6	5.118	1,5
McDonald's	Gastronomía	2,4	4.550	1,4
Total		**16,8**	**30.694**	**9,1**

Principales Términos de Nuestros Contratos de Locación

Bajo el Código Civil y Comercial de la Argentina, el término de las locaciones no puede exceder los veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los demás destinos.

El espacio locativo de los centros comerciales de IRSA es comercializado a través de un acuerdo exclusivo con su subsidiaria y agente inmobiliario, Fibesa. Posee un contrato de locación estándar, cuyos términos y condiciones se describen a continuación, que emplea para la mayoría de sus inquilinos. Sin embargo, sus inquilinos más importantes generalmente negocian mejores condiciones para sus respectivos contratos de locación. No puede asegurarse que los términos de los contratos de locación serán los establecidos en el contrato de locación estándar.

IRSA cobra a sus inquilinos un alquiler que consiste en el mayor entre (i) el valor mínimo asegurado o alquiler básico y (ii) la renta porcentual (que generalmente oscila entre el 2% y el 12% de las ventas brutas del inquilino). Además, bajo la cláusula de ajuste de alquiler incluida en la mayoría de sus contratos de alquiler, el alquiler básico del inquilino generalmente se actualiza de forma mensual o trimestral y acumulativamente por el índice IPC ("Índice de Precios al Consumidor").

Además del alquiler, IRSA cobra a la mayoría de sus inquilinos un cargo de admisión, exigible al momento de celebrar el contrato de locación y en caso de renovación de este. El cargo de admisión se paga comúnmente como una única suma global o en una pequeña cantidad de cuotas mensuales. Si el inquilino paga este derecho en cuotas, es su responsabilidad pagar el saldo impago si rescinde su contrato antes del vencimiento. En caso de rescisión unilateral y/o resolución por incumplimiento de los deberes por parte del inquilino, es necesario el consentimiento de IRSA para el reembolso del cargo de admisión.

Los locales de los centros comerciales cuentan con los servicios de energía eléctrica, gas y agua – de corresponder, según la actividad del locatario –, la central telefónica, la conexión de aire acondicionado y la conexión al sistema general de detección y extinción de incendios, así como la provisión de energía de emergencia a través grupos electrógenos en sectores comunes. Cada inquilino es responsable por completar todas las instalaciones necesarias dentro de su unidad, y además debe pagar los gastos directos generados por estos servicios dentro de cada unidad. Los gastos directos generalmente incluyen: electricidad, agua, gas, teléfono y aire acondicionado. El inquilino debe pagar asimismo un porcentaje de los costos totales e impuestos generales relacionados con el mantenimiento de las áreas comunes. Determinamos ese porcentaje o "cupe" en base a distintos factores. Las expensas de las áreas comunes incluyen, entre otras cosas, administración, seguridad, operaciones, mantenimiento, limpieza e impuestos.

IRSA actividades promocionales y de marketing para incrementar el tráfico hacia sus centros comerciales. Estas actividades se financian con los aportes de los inquilinos al Fondo de Promoción Colectiva ("FPC"), el cual es administrado por nosotros. Cada mes los inquilinos aportan al FPC un monto equivalente a aproximadamente el 15% del valor de su alquiler (V.M.A. más renta porcentual), además del alquiler y expensas. IRSA posee facultades para aumentar el porcentaje que cada inquilino debe contribuir al FPC, pero dicho aumento no puede exceder el 25% del porcentaje original designado en el contrato de locación para FPC. Puede asimismo requerir que los inquilinos realicen aportes extraordinarios del FPC a fin de financiar campañas de marketing y promociones especiales o para cubrir costos de eventos promocionales especiales que beneficien a todos los inquilinos. IRSA puede requerir estos aportes extraordinarios no más de cuatro veces al año, y cada aporte extraordinario no puede exceder el 25% del último alquiler mensual pagado por el inquilino. IRSA ha decidido posponer el vencimiento del alquiler básico y fondo de promoción colectiva de los meses de cierre de operaciones, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios.

Cada inquilino alquila su local vacío, sin ninguna instalación, y es responsable de la decoración de su local. Cualquier modificación o agregado a la unidad debe ser previamente aprobada por nosotros. El inquilino es responsable por todos los costos incurridos al remodelar la unidad, debiendo retirar cualquier agregado que realice a la misma al vencimiento del plazo del alquiler. Asimismo, el inquilino es responsable por

obtener un seguro adecuado para su unidad, que debe incluir, entre otras cosas, cobertura para incendio, rotura de vidriera, robo, inundación, responsabilidad civil e indemnización de empleados.

Sistemas de control

IRSA cuenta con un sistema de computación para controlar las ventas de sus inquilinos en todos sus centros comerciales. Asimismo, realiza auditorías regulares manuales de los registros contables de ventas de sus inquilinos en todos los centros comerciales. IRSA utiliza la información generada por el sistema de control computarizado para auditar la renta porcentual de cada inquilino y, además, utiliza las estadísticas respecto de las ventas totales, ventas promedio, horas pico de ventas, etc. con fines de marketing. La mayoría de los contratos de locación incluyen una cláusula que exige al inquilino conectarse con el sistema de control computarizado.

Competencia

A través de IRSA somos los propietarios y administradores de centros comerciales y oficinas y otras propiedades comerciales más importantes de la Argentina en términos de área bruta locativa y cantidad de propiedades de renta. Al encontrarse la mayoría de los centros comerciales en zonas densamente pobladas, hay otros centros comerciales dentro de, o en zonas cercanas a, las áreas target o locales comerciales en avenidas o locales a la calle. La cantidad de centros comerciales que existen en una zona en particular podría tener un efecto material en la capacidad de alquilar locales en los centros comerciales, así como en el precio que se podría cobrar por ellos. Creemos que atento a la escasa disponibilidad de grandes extensiones de tierra, así como las restricciones a la construcción de este tipo de emprendimientos impuestas por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es difícil para otros operadores competir con nosotros por medio de la construcción de nuevos centros comerciales. El mayor competidor en centros comerciales es Cencosud S.A., que posee y opera el Unicenter Shopping y la cadena de hipermercados Jumbo, entre otros.

El siguiente cuadro muestra cierta información relacionada a los más importantes dueños y operadores de centros comerciales en la Argentina al 30 de junio de 2024.

Compañía	**Centro Comercial**	**Ubicación**	**Área bruta locativa**	**Participación de mercado[1]**
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.			m2	%
	Alto Palermo	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.733	1,56
	Abasto Shopping [2]	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	37.166	2,80
	Alto Avellaneda	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	39.784	3,00
	Alcorta Shopping	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.859	1,19
	Patio Bullrich	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.395	0,86
	Dot Baires Shopping [3]	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	48.018	3,62
	Soleil Premium Outlet	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	15.675	1,18
	Distrito Arcos	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.508	1,09
	Alto Noa Shopping	Salta	19.427	1,46
	Alto Rosario Shopping	Santa Fe	34.858	2,62
	Mendoza Plaza Shopping	Mendoza	41.511	3,13
	Córdoba Shopping	Córdoba	15.368	1,16
	La Ribera Shopping [4]	Santa Fe	10.542	0,79
	Alto Comahue	Neuquén	11.701	0,88
	Subtotal		336.545	25,34
Cencosud S.A.			279.505	21,04
Otros Operadores			712.247	53,62
Total			**1.328.297**	**100,0**

Fuente: INDEC – Encuesta Nacional de Centros de Compras.

(1) Porcentaje correspondiente al área bruta locativa respecto al total del área bruta locativa. La participación de mercado se calcula dividiendo la cantidad de m2 respecto del total de m2.

(2) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados).

(3) Dot Baires Shopping es propiedad de PAMSA siendo nuestra participación en dicha compañía del 80%.

(4) Nuevo Puerto Santa Fe S.A. es la sociedad locataria del inmueble en el que se construyó y se explota el centro comercial "La Ribera Shopping", de la cual poseemos el 50% de las acciones.

Estacionalidad

El negocio de IRSA está directamente relacionado con la estacionalidad, la cual afecta el nivel de ventas de sus locatarios. En las vacaciones de verano (enero y febrero) las ventas de sus locatarios alcanzan su nivel mínimo, en contraposición a las vacaciones de invierno (julio) y el mes de diciembre (Navidad) cuando las mismas alcanzan su nivel máximo. Los locatarios que comercializan indumentaria generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño. Esto tiene un efecto positivo en las ventas del centro comercial. Las ventas con descuentos al final de cada temporada también constituyen una de las principales fuentes de impacto en nuestro negocio.

Tecnologías de la información

IRSA sigue invirtiendo en innovación tecnológica. Los avances de la sociedad y los cambios en los hábitos de consumo retan constantemente y motivan a aplicar las últimas tendencias tecnológicas para servir la experiencia del visitante en los centros comerciales y conocer más de nuestros clientes. IRSA continua con la transformación digital de la compañía, ampliando el uso de la plataforma de compras y subastas basada en la nube para la optimización de costos, la Automatización Robótica de Procesos o la automatización RPA en diferentes áreas. Continuamos renovando nuestro sistema CCTV, para mejorar la seguridad y habilitar capacidades futuras, como el uso de inteligencia artificial. En Centros Comerciales con gran flujo de vehículos, hemos implementado nuevos sistemas de parking guiado y sistemas de pago digitales. Comenzamos a utilizar IA para mejorar la eficiencia de trabajo de nuestros empleados.

Este año, IRSA continuó con el desarrollo de APPA, la aplicación que facilita la experiencia de los consumidores en los centros comerciales, a través de la cual se puede pagar estacionamiento, reservar turnos, canjear tarjetas de regalo, ingresar filas virtuales, obtener descuentos, beneficios y participar en promociones. Durante el año, los usuarios de ¡appa! realizaron más de 2,8 millones de transacciones en la plataforma, incluyendo consumo en centros comerciales, uso de estacionamientos y redención de beneficios Corporativos.

Segmento Oficinas

Introducción

IRSA se ocupa, de la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas y otros inmuebles de alquiler en la Argentina. Al 30 de junio de 2024, detentábamos participación en 5 edificios de oficinas con 59.348 metros cuadrados de ABL.

Todos los inmuebles de oficinas para alquiler de IRSA en la Argentina se encuentran ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El siguiente cuadro muestra cierta información al 30 de junio de 2024 sobre nuestra propiedad directa e indirecta en oficinas:

Oficinas	Fecha de adquisición	Área bruta locativa [1]	Ocupación [2]	Participación efectiva de IRSA	Ingresos por alquileres [4]
		m2	%	%	ARS millones
Oficinas AAA & A					
Torre Bankboston [5]	Dic-14	—	—	—	14
Intercontinental Plaza [3]	Dic-14	2.979	100,0	100	754
Dot Building	Nov-06	11.242	79,4	80	2.321
Zetta Building	May-19	32.173	100,0	80	9.958
261 Della Paolera [6]	Dic-20	4.937	100,0	100	2.709
Total Oficinas AAA & A		**51.331**	**95,5**		**15.756**
Oficinas B					
Philips Building	Jun-17	8.017	50,6	100	487
Total Oficinas B		**8.017**	**50,6**		**487**
Total Oficinas		**59.348**	**89,4**		**16.243**

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2024. Excluye áreas comunes y estacionamientos.
(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2024.
(3) Somos dueños del 13,2% del edificio que tiene 22.535 metros cuadrados de área bruta locativa.
(4) Corresponde a los ingresos anuales.
(5) La compañía conserva la propiedad de un local comercial en alquiler en el edificio.
(6) Somos dueños del 14% del edificio que tiene 35.872 m2 de área bruta locativa. Dentro del área bruta locativa se incluyen m2 correspondientes a otros espacios comunes. Con posterioridad al cierre del ejercicio, con fecha 15 de octubre de 2024, IRSA informó que ha vendido un piso de la torre "261 Della Paolera" por una superficie locativa total de aproximadamente 1.197 m2 y 8 unidades

de cocheras ubicadas en el edificio. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Acontecimientos Recientes IRSA - Venta de piso Torre "261 Della Paolera".

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de ocupación de las oficinas de IRSA al cierre de los ejercicios finalizados indicados:

	Tasa de Ocupación [1]				
	Al 30 de Junio,				
	2024	2023	2022	2021	2020
			(%)		
Edificio República [2]	—	—	—	66,9	86,9
Torre Bankboston [2]	—	—	—	—	96,4
Intercontinental Plaza	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Bouchard 710 [2]	—	—	—	—	92,5
DOT Building	79,4	51,6	92,6	84,9	84,9
Zetta Building [3]	100,0	94,6	92,2	84,7	97,5
261 Della Paolera [4]	100,0	100,0	67,1	80,2	—
Philips Building	50,6	41,9	81,4	93,1	82,7
Suipacha 652/664 [2]	—	—	—	17,3	31,2
Total Oficinas	**89,4**	**68,7**	**73,3**	**74,7**	**86,1**

(1) Metros cuadrados alquilados según contratos vigentes al fin de cada período fiscal sobre el área bruta locativa de las oficinas en los mismos períodos.
(2) El edificio fue vendido en su totalidad.
(3) En el ejercicio fiscal 2022, se excluyeron para el cálculo de ocupación 815 m2 por encontrarse en obra para el desarrollo del proyecto "Oficina Workplace".
(4) Con posterioridad al cierre del ejercicio, con fecha 15 de octubre de 2024, IRSA informó que ha vendido un piso de la torre "261 Della Paolera" por una superficie locativa total de aproximadamente 1.197 m2 y 8 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Acontecimientos Recientes IRSA - Venta de piso Torre "261 Della Paolera".

La siguiente tabla muestra el ingreso promedio anual por metro cuadrado para las oficinas de IRSA durante al cierre de los ejercicios finalizados indicados.

	Ingreso anual promedio por metro cuadrado [1]				
	Al 30 de junio de:				
	2024	2023	2022	2021	2020
			(ARS/m2)		
Edificio República [2]	—	—	—	500.121	494.615
Torre Bankboston [2]	—	—	—	—	446.266
Intercontinental Plaza	253.018	243.353	394.030	624.669	267.674
Bouchard 710 [2]	—	—	—	—	528.181
Dot Building	259.980	350.154	249.950	381.583	480.539
Zetta Building	309.526	322.729	333.873	437.105	478.527
261 Della Paolera [3]	548.787	437.795	483.725	294.220	-
Philips Building	120.181	210.228	214.927	245.072	220.696
Suipacha 652/664 [2]	—	—	—	376.603	215.136

(1) Calculado dividiendo alquileres anuales por el área bruta locativa de oficinas según nuestra participación en cada edificio al cierre de cada ejercicio.
(2) El edificio fue vendido en su totalidad.
(3) Con posterioridad al cierre del ejercicio, con fecha 15 de octubre de 2024, IRSA informó que ha vendido un piso de la torre "261 Della Paolera" por una superficie locativa total de aproximadamente 1.197 m2 y 8 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Acontecimientos Recientes IRSA - Venta de piso Torre "261 Della Paolera".

Vencimiento de Contratos

Habitualmente IRSA alquila sus oficinas y otras propiedades a través de contratos de arrendamiento con un plazo promedio de tres años, con la excepción de unos pocos contratos celebrados por cinco años. Estos contratos son renovables por dos o tres años a elección del arrendatario. En general están

denominados en dólares estadounidenses y no están sujetos a ajuste por inflación. Los precios del alquiler para períodos renovados se negocian a valor de mercado.

El siguiente cuadro muestra cierta información respecto de los contratos de alquiler al 30 de junio de 2024:

Edificio	Número de contratos (1)(5)	Monto de Alquiler Anual (2)	Alquiler por m^2 Nuevos y renovados (3)	Alquiler por m^2 Anteriores (3)	N° de contratos no renovados	Contratos no renovados Monto de alquiler anual (4)
		(millones de ARS)	(ARS)	(ARS)		(millones de ARS)
DOT Building	5	725	9.903	8.928	1	7
Philips Building	—	—	—	—	2	9
Intercontinental Plaza	—	—	—	—	—	—
261 Della Paolera	—	—	—	—	2	38
Zetta Building	4	3.655	10.080	9.976	1	19
Total (6)	**9**	**4.390**	**10.050**	**9.800**	**6**	**73**

(1) Incluye contratos nuevos y renovados firmados en el ejercicio fiscal 2024.
(2) Contratos en dólares pesificados al tipo de cambio del mes de inicio del contrato multiplicado por 12 meses.
(3) Valor mensual.
(4) Contratos en dólares pesificados al tipo de cambio del mes en el que finalizó el contrato, multiplicado por 12 meses.
(5) No incluye contratos de: cocheras, antenas, espacio terraza y Workplace (Zetta y Philips).
(6) Promedio ponderado en los totales de Alquiler por m2 Nuevos y renovados y Alquiler por m2 Anteriores.

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en las oficinas de IRSA para los alquileres vigentes al 30 de junio 2024, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirá anticipadamente su contrato de locación (la mayoría de los locatarios tiene cláusulas de renovación en sus alquileres) (1) (2):

Año Fiscal de vencimiento del contrato	Cantidad de Contratos Sujetos a Vencimiento	Metros Cuadrados Sujetos a Vencimiento	Porcentaje de Metros Cuadrados Totales Sujeto a Vencimiento	Ingresos Anuales por Alquileres en los Contratos por Vencer	Porcentaje de Ingresos Totales Sujeto a Vencimiento
		(m2)	(%)	(en millones de ARS)	(%)
2025	9	3.779	8	552	4
2026	12	11.147	22	1.988	15
2027 y siguientes	12	35.456	70	10.723	81
Total	**33**	**50.382**	**100**	**13.263**	**100**

(1) Incluye Oficinas cuyo contrato no ha sido renovado aún al 30 de junio de 2024.
(2) No incluye metros cuadrados vacantes ni contratos de: cocheras, antenas, espacio de terrazas y Workplace (Zetta y Philips).

Segmento Hoteles

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

Durante el ejercicio 2024 IRSA mantuvo la 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 de IRSA:

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

Total	**718**	**64,2**	**146.902**	**61.569**	**55.596**	**34.441**	**12.097**	**39.877**

(1) Promedio acumulado en el período de 12 meses.
(2) Promedio acumulado en el período de 12 meses.
(3) A través de Nuevas Fronteras S.A.
(4) A través de Hoteles Argentinos S.A.
(5) A través de Llao Llao Resorts S.A. e IRSA – Galerías Pacífico S.A. UT (hasta el 31 de marzo de 2023)

Hotel Intercontinental, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En noviembre de 1997 adquirimos el 76,34% del Hotel Intercontinental. El Hotel Intercontinental está situado en el centro de la ciudad, en el barrio porteño de Montserrat, cerca del Intercontinental Plaza. Intercontinental Hotels Corporation, una compañía estadounidense, actualmente posee el 23,66% del Hotel Intercontinental. Las instalaciones para eventos del hotel incluyen ocho salas de reunión, un centro de convenciones y un salón de eventos especiales de 588 m2 que puede ser dividido. Asimismo, cuenta con un restaurante, un centro de negocios, sauna y gimnasio con pileta de natación. El hotel terminó de construirse en diciembre de 1994 y cuenta con 313 habitaciones.

Hotel Libertador, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Durante el ejercicio 2019, adquirimos un 20% adicional de las acciones de Hoteles Argentinos S.A. ("HASA"), propietaria del hotel conocido como "Sheraton Libertador" en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzando el 100% del capital social de HASA y comenzamos a operar el hotel de manera directa bajo el nombre "Libertador". El hotel está situado en el centro de la ciudad. Cuenta con 193 habitaciones y 7 suites, ocho salas de reunión, un restaurante, un centro de negocios, spa y gimnasio con pileta de natación.

Hotel Llao Llao, San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro

En junio de 1997 compramos el Hotel Llao Llao a Citicorp Equity Investment. El Grupo Sutton es dueño del 50%. El Hotel Llao Llao está situado en la península de Llao Llao, a 25 kilómetros de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, y es uno de los hoteles turísticos más importantes de la Argentina. Rodeado de montañas y lagos, este hotel fue diseñado y construido por el famoso arquitecto Bustillo con un estilo alpino tradicional y fue inaugurado en 1938. El hotel fue restaurado entre 1990 y 1993. La superficie construida total es de 15.000 m2, posee 158 habitaciones originales. El hotel-resort también cuenta con una cancha de golf de 18 hoyos, canchas de tenis, gimnasio, spa, salón de juegos y pileta de natación. El hotel es miembro de "The Leading Hotels of the World Ltd.", una prestigiosa organización de hotelería de lujo representativa de 430 de los hoteles, resorts y spas más refinados del mundo. Durante 2007 se realizó una ampliación en el hotel y el número de suites se incrementó a 205 habitaciones. En el año 2019 se remodeló el Ala Bustillo del hotel donde se modernizaron y pusieron en valor 42 habitaciones.

Terreno Bariloche, "El Rancho", San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro (Reserva de Tierras)

Con fecha 14 de diciembre de 2006, adquirimos a través de nuestra subsidiaria operadora de hoteles Llao Llao Resorts S.A. un terreno de 129.533 m2, ubicado en la ciudad de San Carlos de Bariloche, en la provincia de Río Negro. El precio total de la operación fue de USD 7 millones. El terreno está emplazado en las orillas del Lago Gutiérrez, en cercanías del Hotel Llao Llao, en un marco natural inigualable y cuenta con un chalet de 1.000 m2 diseñado por el arquitecto Ezequiel Bustillo.

Segmento de Ventas y Desarrollos

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 IRSA. 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, IRSA desarrolla la infraestructura, tales como caminos, servicios públicos y áreas comunes, y vende lotes para la construcción de viviendas unifamiliares. También desarrolla o vende terrenos a terceros para el desarrollo de instalaciones complementarias tales como áreas comerciales en zonas de desarrollos residenciales.

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

Los trabajos de construcción y renovación en emprendimientos residenciales son llevados a cabo, bajo la supervisión de IRSA, por empresas constructoras argentinas independientes elegidas mediante un proceso de licitación. IRSA celebra contratos llave en mano con la empresa elegida, la que acuerda construir y entregar el desarrollo terminado, a un precio fijo y en una fecha determinada. Generalmente no es responsable de costos adicionales basados en el contrato llave en mano. Los demás aspectos del proyecto, incluyendo el diseño arquitectónico, también son realizados por estudios independientes.

Otra modalidad para el desarrollo de emprendimientos residenciales es el canje de tierra por metros construidos. De esta forma IRSA entrega terrenos sin desarrollar y otra empresa se encarga de la construcción del proyecto. En este caso, recibimos metros cuadrados terminados para su comercialización, sin participar de la obra.

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

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

(1) Incluye a Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT, terreno lindero Mendoza Shopping, Pilar R8 Km 53, Terreno Conil (Parcela II), Terreno Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Llao Llao.
(2) Estos terrenos están clasificados como Propiedad para la Venta, por lo tanto, su valor se mantiene al costo. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.
(3) "Caballito Manzana 35" consiste en 3 edificios de vivienda de 27, 22 y 18 pisos.
(4) Este terreno se encuentra en litigio judicial.
(5) Máxima superficie construible estimada de acuerdo con los proyectos pendientes de las aprobaciones finales.
(6) Aplicable a la ampliación del Edificio Zetta.

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

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

Información detallada sobre cada una de nuestras propiedades:

Intangibles – Unidades a recibir en virtud de acuerdos de permuta

Lindero Córdoba Shopping – Córdoba

Espacio Aéreo Coto Torres I y II – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

IRSA es propietaria de un espacio aéreo de aproximadamente 23.000 m2 de superficie en la parte superior del Hipermercado Coto, cercano al Centro Comercial Abasto, en el centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. IRSA y Coto Centro Integral de Comercialización S.A. (Coto) con fecha 24 de septiembre de 1997 otorgaron escritura mediante la cual IRSA, adquirió los derechos a recibir unidades funcionales cocheras, y los derechos a sobre elevar sobre el inmueble ubicado entre las calles Agüero, Lavalle, Guardia Vieja y Gallo, en el barrio de Abasto.

El 25 de octubre de 2019, IRSA ha transferido a un tercero no relacionado los derechos para desarrollar un edificio residencial ("Torre 1") en el espacio aéreo del supermercado Coto ubicado en el barrio de Abasto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Torre 1 tendrá 22 pisos de apartamentos de 1 a 3 habitaciones, con un área total de 8.400 metros cuadrados. El monto de la operación se fijó en la suma de USD 4,5 millones: USD 1 millón en dinero en efectivo y el saldo en al menos 35 unidades funcionales de departamentos, con un mínimo asegurado de 1.982 m2.

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

Al 30 de junio de 2024 la obra de construcción de la Torre I cuenta con un avance superior al 80% y la obra de construcción de la Torre II ya se encuentra iniciada.

Fideicomisos: Pasaje Ancón (Luis M. Campos 100 y Ancón), Av. Figueroa Alcorta 6464 y Libertador 7400 (Quantum Bellini)

El 9 de febrero de 2021 con motivo del reordenamiento de la sociedad Manibil S.A. recibimos los derechos de adjudicación en los tres fideicomisos, a saber:

- **Fideicomiso Pasaje Ancón:** El proyecto original de construcción de un edificio de oficinas se modificó a residencial, del cual nos corresponden 1.014 m2 y 10 cocheras. A la fecha del presente Prospecto existe un amparo y la obra se encuentra suspendida.

- **Fideicomiso Figueroa Alcorta 6464:** corresponde a 1.786 m2 de departamentos y 11 cocheras. Al 30 de junio de 2024 la obra se encuentra iniciada con un grado de avance mayor al 30%.
- **Fideicomiso Libertador 7400 (Quantum Bellini):** corresponde a 923 m2 de departamentos, 5 cocheras y bauleras. Al 30 de junio de 2024 quedan en stock 160 m2.

Lindero Córdoba Shopping – Córdoba

El 18 de agosto de 2022, se realizó la permuta de la Parcela 1 de 3.240 m2 con Proaco, donde se construirán dos torres de viviendas. IRSA recibirá como contraprestación, en un plazo de entre 36 y 44 meses, unidades funcionales que representen 16% de los metros cuadrados, con un mínimo de 2.160 m2, junto con unidades de cocheras y, en caso de construirse, también bauleras. El valor de la permuta es de USD 2 millones. Al 30 de junio de 2024 las obras aún no han iniciado.

Al 30 de junio de 2024 la obra aún no se ha iniciado ya que la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba solicito al Desarrollista, previo al otorgamiento de permiso de construcción, la obtención de una licencia ambiental, y el Desarrollista, entendiendo que esa solicitud es incorrecta, requirió que el Ministerio de Ambiente de Córdoba (autoridad de aplicación) se expida al respecto de la necesidad o no de esa licencia. Con fecha 11 de julio de 2024 la Dirección General de Impacto Ambiental de la Secretaría de Desarrollo Sostenible dependiente del Ministerio de Ambiente y Economía Circular, indicó que dicho proyecto no se encuentra sujeto al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y, por tal motivo, se iniciará en breve la solicitud del permiso de construcción.

Terreno Caballito Ferro Parcela 1 (ver descripción en Futuros Desarrollos - Terreno Caballito)

Terreno Ezpeleta – Quilmes, Provincia de Buenos Aires

Adquirido en abril de 2022 como parte de pago por la venta del Edificio República. El predio está compuesto por cuatro parcelas y tiene un frente de 851 metros sobre la Autopista Bs As - La Plata, del lado de la zona urbanizada el predio tiene un frente de 695 metros sobre la Calle Río Gualeguay entre las calles Tupungato y La Guarda. Cuenta con una superficie total de 465.642 m² siendo la superficie utilizable 242.151 m² y una superficie construible de 521.399 m².

El 7 de diciembre de 2023 se realizó la permuta del predio con la Fiduciaria del Fideicomiso Nuevo Quilmes II para el desarrollo de un barrio privado. Al 30 de junio de 2024 las obras se encuentran iniciadas.

RESERVAS DE TIERRA

Usos Mixtos

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

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

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de 866.806 m², lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

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

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

En marzo de 2023, se aprobó la Mensura con la propuesta de subdivisión, fraccionamiento, cesión de calles y espacio público. El 15 de noviembre de 2023 se escrituraron los 3 lotes a favor del Gobierno de la

Ciudad de Buenos Aires al igual que el lote del Parque Público y se crearon los 61 lotes de IRSA recibiéndose el 22 de mayo de 2024 las Boletas parcelarias correspondientes a esas 61 parcelas privadas.

Al 30 de junio de 2024 se encontraba contratada la Dirección de Obra y en proceso de licitación de Obras de Infraestructura para el inicio de obras de la Etapa I (que incluye la primera etapa del parque público que comprende el sector de la bahía central). A la fecha del presente Prospecto ya fue realizada la Audiencia Pública Ambiental de la Etapa I para a la obtención del Certificado de Aptitud Ambiental y dar inicio a las obras de la Etapa I.

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

Terreno La Plata - Parcelas Usos Mixtos Gran Buenos Aires

Con fecha 22 de marzo de 2018 la Sociedad adquirió, en forma directa e indirecta, el 100% de un terreno de 78.614 m2 de superficie en la localidad de La Plata, Provincia de Buenos Aires. La operación se materializó mediante la compra del 100% de las acciones de la sociedad Centro de Entretenimientos La Plata S.A. ("CELAP") propietaria del 61,85% del predio y la compra directa del 38,15% restante a terceras partes no relacionadas.

El precio de la operación se fijó en la suma de USD 7,5 millones, los cuales ya fueron abonados en su totalidad. Esta adquisición tiene como finalidad el futuro desarrollo de un proyecto de usos mixtos dado que el predio reúne características de localización y escala adecuados para el desarrollo comercial en una plaza de gran potencial.

En fecha 21 de enero del 2019, se ha promulgado la Ordenanza N°11767 aprobada por el Honorable Concejo Deliberante de La Plata en fecha 26 de diciembre del 2018. Con dicha Promulgación, quedan confirmados formalmente por dicha Ordenanza los usos e indicadores solicitados para desarrollar un proyecto de 116.553 m2.

Al 30 de junio de 2024 se encuentra contratada la dirección de Obra y en proceso la licitación del Contratista Principal para la ejecución de Obra Civil y la licitación de obra exterior de gas.

A la fecha del presente Prospecto se encuentran aprobados los planos y permiso de obra del Proyecto "Shopping La Plata" por Exp. N° 20/222 del año 2023 y se presentó Proyecto Hidráulico en Dirección Provincial de Hidráulica. Así mismo, la sociedad CELAP se encuentra en proceso de fusión con IRSA Inversiones y Representaciones S.A. Para mayor información ver "*Acontecimientos Recientes - Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas*"

Polo Dot expansión, usos mixtos – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la parcela en la que se encuentra ubicado el Edificio Zetta, contamos con una superficie excedente de 15.940 m2 construibles, en donde se están analizando alternativas para desarrollar un proyecto de usos mixtos.

Terreno Caballito – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Es una propiedad de aproximadamente 20.462 m2, ubicada en el barrio de Caballito, uno de los barrios más densamente poblados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que IRSA adquirió en noviembre de 1997. Este terreno será destinado al desarrollo de un complejo de viviendas con comercios y espacios públicos, con más de 85.000 m2. Este Proyecto se encuentra aprobado por las autoridades del GCBA.

El 23 de diciembre de 2019, IRSA transfirió a un tercero no relacionado la Parcela 1 de la reserva de tierra ubicada en Av. Avellaneda y Olegario Andrade 367 en el barrio de Caballito en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Al 30 de junio de 2024 el desarrollo se encuentra esperando la resolución de un amparo interpuesto ante el GCABA.

Terreno Luján – Acceso Oeste, Provincia de Buenos Aires

Ubicado en el km 62 del acceso oeste, en intersección con la ruta 5, este terreno de 115 has fue comprado originalmente por CRESUD S.A.C.I.F. y A. ("CRESUD") el 31 de mayo del 2008 a Birafriends S.A. por USD 3

millones; en el mes de mayo de 2012, IRSA adquirió el predio a través de una compraventa entre vinculadas, convirtiéndose en el actual titular. Es nuestra intención llevar a cabo un proyecto de usos mixtos aprovechando la consolidación del entorno y la estratégica ubicación del terreno. Al 30 de junio de 2024 se encuentra finalizado el cambio de zonificación y se está trabajando en la parametrización de las superficies de los lotes para avanzar en la materialización del proyecto.

La Adela – Buenos Aires

En el ejercicio 2015 la sociedad adquirió la reserva de tierra "La Adela", de aproximadamente 987 hectáreas ubicadas en la Localidad de Luján, Provincia de Buenos Aires, que era propiedad de CRESUD. Este predio, dado su grado de desarrollo y cercanía a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tiene un alto potencial urbanístico, por lo que esta compra tiene como finalidad un futuro desarrollo inmobiliario.

Puerto Retiro – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la actualidad Puerto Retiro S.A., cuenta con un terreno de 8,2 hectáreas, el cual está afectado por una regulación de zonificación definida como U.P. que impide que la propiedad se utilice para cualquier otro propósito que no sea estrictamente actividades portuarias.

IRSA estuvo involucrada en una acción judicial de extensión de quiebra iniciada por el Gobierno Nacional, a la cual el Directorio es totalmente ajeno. La Gerencia y los asesores legales de IRSA, estiman que existen argumentos técnicos legales suficientes para considerar que el pedido de extensión de quiebra será rechazado por el tribunal. Sin embargo, dado el estado actual de la causa, la resolución es incierta.

A su vez, Tandanor promovió una acción civil contra Puerto Retiro S.A. y los restantes imputados en la causa penal por infracción del art. 174 inc. 5º en función del art. 173 inc. 7º del C.P. Por dicha acción se pretende que sobre la base de la nulidad del decreto que aprobó la licitación del predio Dársena Norte, se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la presunta operación fraudulenta de venta del inmueble objeto de autos. Puerto Retiro presentó su descargo sobre el mérito de la evidencia, destacando que los actuales accionistas de Puerto Retiro no participaron en ninguno de los actos sospechosos en el caso penal, ya que adquirieron las acciones mediante el pago de las mismas y de buena fe varios años después de los hechos mencionados en el proceso. Asimismo, se destacó que la empresa Puerto Retiro estuvo ajena en todo momento, a la licitación / privatización realizada para la venta de acciones de Tandanor.

El 7 de septiembre de 2018, el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N°5 dio a conocer la parte resolutiva de la Sentencia, de la cual se desprende que hizo lugar a la excepción de prescripción interpuesta por Puerto Retiro. Sin embargo, en la causa penal, donde Puerto Retiro no es parte, se ordenó, entre otras cuestiones, el decomiso de la propiedad de Puerto Retiro conocida como Planta I. Los motivos de la sentencia del Tribunal fueron leídos el 11 de noviembre de 2018. A partir de ese momento, todas las partes pudieron presentar las apelaciones. Ante este hecho, se interpuso recurso extraordinario, el cual fue rechazado y en virtud de ello, se interpuso queja por recurso rechazado, la cual fue concedida. En el marco de los recursos interpuestos por Puerto Retiro S.A., Tandanor y el Ministerio de Defensa, la Procuración General de la Nación emitió los dictámenes pertinentes. Actualmente, el recurso se encuentra a estudio en la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

En el marco de la causa penal, la parte querellante denunció el incumplimiento por parte de Puerto Retiro S.A. de la medida cautelar decretada en sede penal consistente en la prohibición de innovar y contratar respecto del predio objeto de la acción civil. A raíz de dicha denuncia el Tribunal Oral Federal Nº 5 formó un incidente y dispuso y ejecutó la clausura del predio en donde se estaban cumpliendo los contratos de locación con Los Cipreses S.A. y Flight Express S.A., a fin de hacer efectivo el cumplimiento de la medida antes mencionada. A raíz de dicha circunstancia, se tomó conocimiento de que las actuaciones se giraron a la Cámara Penal para la asignación de juzgado para que se investigue la posible comisión de un delito de desobediencia. A la fecha del presente Prospecto no ha habido novedades sobre el avance de esta causa.

Frente a la evolución de las causas judiciales que la afectan y en base a los informes de sus asesores legales, la Dirección de Puerto Retiro S.A. decidió registrar durante el ejercicio 2019 una previsión equivalente al 100% del valor contable de su propiedad de inversión, sin perjuicio de que se reverse la misma en caso de que se obtenga un fallo favorable en las acciones interpuestas.

Residencial

Caballito Manzana 35 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En octubre de 1998 adquirimos una parcela de terreno ubicada en la calle Méndez de Andes en el barrio de Caballito en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Una asociación vecinal denominada Asociación Civil y Vecinal SOS Caballito obtuvo una medida cautelar por medio de la cual suspendió la obra que debía realizarse en el predio más arriba mencionado. En julio de 2018 el Tribunal Superior de Justicia dictó una sentencia favorable permitiendo la construcción de 57.192 m2 de departamentos en el predio.

Al 30 de junio de 2024 la obra de completamiento de la estructura de hormigón de la Torre 3 se encuentra finalizada y nos encontramos analizando el desarrollo del proyecto, teniendo contratada a la Dirección de Obra y Proyecto y en licitación la contratación del inicio de completamiento de las albañilerías de la torre mencionada.

Zetol S.A y Vista al Muelle S.A – Departamento de Canelones – Uruguay

Durante el ejercicio 2009, adquirimos una participación del 100% en Liveck S.A. En junio de 2009, Liveck adquirió el 90% del capital social de Vista al Muelle S.A. y Zetol S.A., por USD 7,8 millones. El 10% de capital restante de ambas sociedades es propiedad de Banzey S.A. Estas compañías poseen terrenos sin desarrollar en Canelones, Uruguay, cerca de la capital uruguaya, Montevideo.

Es nuestra intención desarrollar en estas 13 parcelas un proyecto urbanístico que consistirá en el desarrollo y comercialización de 1.860 departamentos. Dicho proyecto cuenta con la "viabilidad urbanística" para la construcción de aproximadamente 180.000 m2 por el plazo de 10 años, la misma fue otorgada por la Intendencia Municipal ("IMC") y la Junta Departamental de Canelones. Por su parte, Zetol S.A. y Vista al Muelle S.A. se comprometieron a llevar adelante obras de infraestructura por USD 8 millones, así como una cantidad mínima de m2 de vivienda. El cumplimiento de este compromiso dentro de los términos acordados otorgará una vigencia de 10 años más a la viabilidad urbanística.

El precio total por la compra de Zetol S.A. fue de USD 7 millones de los cuales se pagaron USD 2 millones. Los vendedores podrán optar por recibir el saldo de precio en efectivo o mediante la entrega de unidades de los edificios que se construirán en los inmuebles propiedad de Zetol S.A. equivalentes al 12% del total de metros comercializables a construir.

Por su parte, Vista al Muelle S.A. contaba desde septiembre 2008 con un terreno oportunamente adquirido en USD 0,83 millones. Posteriormente, en febrero de 2010, se adquirieron terrenos por USD 1 millón que ya se abonaron en su totalidad. En diciembre de 2010, Vista al Muelle S.A. escrituró otros terrenos por un total de USD 2,66 millones, de los cuales se pagaron USD 0,3 millones. El saldo restante se cancelará mediante la entrega de 2.334 m2 en unidades habitacionales y/o locales comerciales a construirse o en efectivo.

Como resultado de las permutas de tierra firmadas oportunamente entre la IMC, Zetol S.A. y Vista al Muelle S.A, en marzo de 2014 se finalizó el trámite de reparcelamiento. Este hito, según indica la modificación al Contrato Plan firmada en 2013, da comienzo al plazo de 10 años para la inversión en infraestructura y construcción de las torres antes mencionadas. La capacidad constructiva de las 13 parcelas es de 180.000 m2.

Con fecha 15 de noviembre de 2018, se ha firmado la escritura traslativa de venta de la primera parcela donde se construyó la primera Torre de Departamentos, Villas y Cocheras simples y dobles, el precio de permuta total fue de USD 7.3 millones equivalentes al 16% de la totalidad de los metros construidos vendibles en la primera Torre. El 12% de la misma, ha sido utilizado para cancelar parte del saldo de precio mantenido a la fecha con los vendedores de las parcelas adquiridas por Zetol S.A en junio 2009.

Durante el ejercicio 2024, se realizaron ciertas operaciones significativas relacionadas con la propiedad, como la venta de dos parcelas por Vista al Muelle S.A. ("VAM") al Fideicomiso Boating y, por otra parte, se canceló la deuda con una contraparte no relacionada mediante la entrega en pago de unidades en las Torres 1 y 2 del complejo Carrasco Boating, por un total de USD 6,8 millones. Asimismo, con posteridad al cierre del ejercicio, el 12 de julio de 2024, se concluyó el pago de las cuotas de la compra de acciones de Zetol, correspondientes a las Torres 3 y 4, por un valor de USD 8,9 millones, con unidades, cocheras y créditos a favor de VAM y Zetol de las Torres 1 y 2. Además, se avanzó con la Intendencia de Canelones

en la firma de un nuevo contrato plan, certificando contraprestaciones por USD 4,5 millones y redefiniendo obligaciones de infraestructura y manejo urbano.

Neuquén Parcela Viviendas – Neuquén, Provincia de Neuquén

A través de Shopping Neuquén S.A. contamos con un terreno de 13.000 m2 y una capacidad constructiva FOT de 57.000 m2 de viviendas en una zona de enorme potencial. El mismo se encuentra junto al shopping y al hipermercado operando actualmente.

Retail

Edificio Beruti y Coronel Diaz – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En febrero de 2022 IRSA 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, propiedad de la Sociedad, en uno de los principales corredores comerciales de la ciudad, en el barrio de Palermo. La propiedad, construida en un terreno con una superficie de aproximadamente 2.387 m2, consta de planta baja, seis niveles superiores, subsuelo y una superficie cubierta total de aproximadamente 8.137 m2 y cuenta con potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de ARS 2.158,6 millones, el cual fue abonado en su totalidad.

El 14 de junio de 2022 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 hasta 30 meses, de acuerdo con las condiciones pactadas en la subasta.

Oficinas

Polo Dot Etapas 2 y 3 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Estas dos parcelas de 6.400 m2 cada una y con factibilidad constructiva de 38.400 m2, conforman actualmente una importante reserva de tierra en conjunto con un terreno donde se proyecta la ampliación de Dot Baires Shopping. Como resultado de importantes desarrollos, la intersección de Av. General Paz y Panamericana ha experimentado un gran crecimiento en los últimos años. En abril de 2018 ambas parcelas se unificaron en una única de 12.800 m2.

Edificio Paseo Colón 245 y Cocheras Paseo Colón 275 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El 28 de diciembre de 2022 IRSA fue adjudicataria de dos Subastas Públicas (2901 y 2902) realizadas por el GCABA, de un inmueble ubicado en Paseo Colón 245 y 12 cocheras en Paseo Colón 275. La propiedad, con potencial de usos mixtos, cuenta con 13 pisos de oficinas en una superficie cubierta de aproximadamente 13.690 m2 y un subsuelo con cocheras. El precio de compra fue de ARS 1.434,8 millones y fue abonado en su totalidad.

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

Terreno Intercontinental Plaza II – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En el corazón del barrio de Monserrat, a escasos metros de la avenida más importante de la ciudad y del centro financiero, se encuentra el complejo Intercontinental Plaza conformado por una torre de oficinas y el exclusivo Hotel Intercontinental. En el actual terreno de 6.135 m2 es factible la construcción de una segunda torre de oficinas de 19.597 m2 y 25 pisos que complementaría a la actualmente emplazada en la intersección de las calles Moreno y Tacuarí.

Lindero Córdoba

Sobre el estacionamiento del centro comercial Córdoba Shopping contamos con un terreno en el cual podemos construir una torre de oficinas de hasta 4.823 m2, de acuerdo con la Ordenanza 12.860 de la Municipalidad de Córdoba.

Otra reserva de tierras

Otras Tierras en Reserva – Incluye Zelaya 3102 y 3103, Chanta IV, Anchorena 665, Terrenos Linderos Mendoza Shopping, Pilar R8 Km 53, Terreno Conil (Parcela II), Terreno Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Llao Llao

Agrupamos aquí aquellos terrenos de importante superficie cuyo desarrollo no es viable en el corto plazo ya sea por sus actuales parámetros urbanísticos y zonificación, estatus jurídico o por falta de consolidación de su entorno inmediato. Este grupo totaliza alrededor de 3,3 millones de metros cuadrados.

Segmento Otros

Banco Hipotecario

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

Banco Hipotecario es un banco comercial inclusivo que brinda servicios de banca universal ofreciendo una amplia variedad de productos y actividades bancarias, incluyendo una amplia gama de préstamos personales y corporativos, depósitos, tarjetas de crédito y débito, y servicios financieros relacionados a particulares, pequeñas y medianas empresas ("PyME") y grandes empresas. Al mes de junio de 2024, Banco Hipotecario ocupaba el duodécimo lugar entre los bancos privados del sistema financiero argentino en términos de activos totales y decimosexto lugar en términos de préstamos. Al 30 de junio de 2024, el patrimonio neto de Banco Hipotecario era de ARS 372.040 millones, sus activos consolidados eran de ARS 2.281.941,8 millones, y su resultado neto para el período de tres meses finalizado el 30 de junio de 2024 fue de ARS 11.672 millones. Desde 1999, las acciones de Banco Hipotecario cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en Argentina, y desde 2006 tiene un programa de nivel I de ADR.

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

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

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

Con fecha 27 de marzo de 2024, el Banco Hipotecario aprobó, mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, el pago de un dividendo por la suma de ARS 26.500 millones en cuotas. Con fecha 3 de mayo de 2024, el BCRA aprobó la distribución de dicho dividendo. A la fecha del presente Prospecto los dividendos fueron abonados en su totalidad.

La Rural (actividad ferial y centro de convenciones) y La Arena (concesión estadio)

En relación con la inversión en La Rural S.A., su actividad principal incluye la organización de congresos, ferias, exposiciones y eventos y es llevada a cabo por LRSA, tanto en el Predio Ferial de Palermo como en el "Centro de Exposiciones y Convenciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires" a través de una Unión Transitoria de Empresas que obtuvo, por licitación pública, la concesión de este predio por un plazo de 15 años y el "Punta del Este Convention and Exhibition Center". IRSA posee una participación indirecta del 35%.

Con fecha 11 de diciembre de 2023, Ogden Argentina S.A ("OASA"), controlada indirectamente por IRSA en un 70%, junto a la Sociedad Rural Argentina y La Rural de Palermo S.A. celebraron un acuerdo de Joint Venture y Convenio de Accionistas mediante el cual se prorrogó la extensión del plazo de explotación del predio hasta el 31 de diciembre de 2037 con opción de prórroga hasta el 31 de diciembre de 2041. Por la extensión del plazo de usufructo bajo La Rural S.A., Ogden S.A. abonará por todo concepto a la Sociedad Rural Argentina la suma de USD 12,0 millones los cuales se pagarán en cinco cuotas anuales. La primera de ellas fue abonada al aprobarse el acuerdo por parte de la asamblea de la Sociedad Rural Argentina.

Ogden Argentina S.A., posee una participación del 82,85% de "La Arena S.A.", sociedad que desarrolló y explota un estadio anteriormente conocido como "DirecTV Arena", ubicado en el kilómetro 35,5 del ramal Pilar, Tortuguitas, en la provincia de Buenos Aires.

El ejercicio 2024 estuvo caracterizado por un primer semestre de volatilidad e incertidumbre propia del proceso electoral y un segundo semestre con una aceleración de la inflación e impacto en la actividad económica. Ambos factores han afectado al negocio ferial y de entretenimiento, que si bien pudo mantener su calendario de eventos y la cantidad de visitantes, se observó una menor inversión de parte de los expositores y una retracción del consumo del público en los stands y/o servicios. La actividad de congresos y convenciones aún no recuperó los niveles previos a la pandemia, pero hay perspectivas de que Argentina vuelva a ser sede de importantes congresos internacionales en los próximos años. El Centro de Convenciones de la Ciudad de Buenos Aires continuó siendo un lugar elegido por productoras para filmaciones de comerciales y series y continúa trabajando para el lanzamiento de productos corporativos.

El inicio del periodo fiscal 2025 muestra una leve recuperación del nivel de actividad y buen flujo de visitantes, lo que augura buenas perspectivas para el segmento de entretenimientos en la medida que la actividad económica, directamente relacionada con el sector, comience a recuperarse. Continuaremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos para sostener la rentabilidad del negocio y en un plan estratégico a largo plazo para abarcar más segmentos de la industria.

Fideicomiso Edificio del Plata

El 10 de noviembre de 2023, la Sociedad suscribió un contrato de fideicomiso de administración al costo para el desarrollo de un proyecto de aproximadamente 35.120 m2 vendibles, que consta de la construcción de un edificio de vivienda, locales comerciales (uso gastronómico) y cocheras complementarias, y en el que la Sociedad reviste el carácter de fiduciante de dinero. Asimismo, como beneficiario del fideicomiso IRSA recibirá aproximadamente 5.128 metros cuadrados vendibles y 32 cocheras, cumpliendo también funciones como desarrollista. El rol de fiduciario es desempeñado por TMF Trust Company (Argentina) S.A., sociedad con objeto fiduciario que no reviste el carácter de parte relacionada.

El referido contrato de fideicomiso preveía el aporte de un edificio de propiedad del Banco Hipotecario, entidad en la que la Sociedad mantiene una participación significativa, sito en la Manzana comprendida por las calles Carlos Pellegrini, Presidente Perón, Sarmiento y Pasaje Carabelas de la Ciudad de Buenos Aires. El día 28 de diciembre de 2023 el Banco Hipotecario transmitió el dominio fiduciario del inmueble referido a favor del fiduciario a título de aporte al Fideicomiso.

El proyecto subyacente al fideicomiso cuenta con aprobación al régimen de reconversión del Microcentro (Ley GCABA 6508) expedida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Con fecha 14 de junio de 2024, el GCBA emitió la Resolución Conjunta Nº1078/MHFGC/24 que suspendió los efectos de los beneficios tributarios otorgados al Fideicomiso, que son derechos adquiridos por éste. A fin de preservar sus derechos, el 17 de julio de 2024 el Fideicomiso presentó un recurso administrativo contra esa medida a fin de que sea revocada y se restaure la vigencia de los beneficios tributarios suspendidos. El recurso se encuentra aún en trámite, sin que se haya adoptado todavía una decisión al respecto.

GCDI S.A. (anteriormente TGLT S.A. - real estate)

GCDI S.A. es una compañía de construcción y real estate listada en ByMA, en la que, al 30 de junio de 2024, tenemos una participación del 27,39%. GCDI se dedica principalmente a la construcción de proyectos de terceros y desarrollo residencial en Argentina y Uruguay.

We Are Appa S.A.

Con fecha 8 de octubre de 2018, se constituyó la sociedad PARETO S.A., con el objeto social "diseño, programación y desarrollo de software, aplicaciones móviles y web". Al 30 de junio de 2024, la compañía cuenta con un equipo de 65 personas y la participación de IRSA en "We Are Appa" alcanza el 98,67%.

La misión de "We Are Appa" es reducir al máximo las fricciones de la compra física aplicando data science e inteligencia artificial, conectando compradores y vendedores en una experiencia única.

Por medio de su aplicación ¡appa!, "We Are Appa" provee a los centros comerciales y comercios un sistema de fidelización de clientes 100% digital por medio del cual estos pueden promover beneficios y descuentos, facilitando la experiencia de los consumidores en el mundo físico.

Durante el año, los usuarios de ¡appa! realizaron más de 2.800.000 transacciones en la plataforma incluyendo consumos en centros comerciales, uso de parking, y redención de beneficios corporativos. De estas, se identificaron aproximadamente 2.750.000 transacciones de visitantes en los centros comerciales de IRSA, correspondientes a consumos por más de ARS 15.800 millones de 575.000 usuarios. Esta información permite a los equipos de los centros comerciales gestionar sus comunicaciones y acciones de una manera más eficaz y segmentada que redunda en mayor fidelización y atractivo de la propuesta de los centros comerciales hacia sus visitantes.

Avenida Inc.

Al 30 de junio de 2024, IRSA poseía en forma indirecta un 2,71% de Avenida Inc, compañía dedicada al negocio de e-commerce.

Compara en casa

Compara en casa es un broker digital de seguros que compara las pólizas de las principales aseguradoras en un solo lugar. Operan en Argentina, Brasil, México, Paraguay y Uruguay.

Al 30 de junio de 2024, IRSA poseía en forma indirecta el 14,87% de Comparaencasa S.A.

Turismo City

Al 30 de junio de 2024, poseemos indirectamente el 9,28% de Rundel Global Ltd., comercialmente conocida como Turismo City, que es una empresa que tiene participación en diferentes negocios relacionados con el turismo y la asistencia al viajero en Argentina, Brasil y Chile

Regulación y Supervisión Gubernamental

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, leyes provinciales 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 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 Nº 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 aparcero, el contrato concluirá, mientras que, en caso de fallecimiento del aparcero dador, el contrato no concluirá, salvo opción contraria del aparcero 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 de la Secretaría 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.

Registro de Productores Agropecuarios

De acuerdo con la Resolución N.º 423/2014 emitida por el SENASA, los productores agropecuarios están obligados a inscribirse en el Registro Nacional Sanitario de Productores Agropecuarios (RENSPA). Este registro abarca todas las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, con el objetivo de vincular a los productores con los cultivos que siembran y el área asignada a cada producto. Esta medida tiene como finalidad garantizar un control adecuado y la trazabilidad de las actividades de producción.

Venta y Transporte de Ganado

Aunque la venta de ganado no está específicamente regulada a nivel federal, se aplican las disposiciones generales de los contratos. Además, cada provincia tiene su propio código rural que regula los aspectos administrativos de la venta de ganado (medidas de trazabilidad, impuestos, derechos, etc.).

La ley argentina establece que el transporte de ganado debe realizarse con el certificado que específica 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 está regulado por una serie de leyes y regulaciones nacionales, provinciales y municipales que promueven la protección del medio ambiente.

El artículo 41 de la Constitución Nacional, reformada en 1994, establece que todos los habitantes de Argentina tienen derecho a un ambiente saludable, equilibrado y apto para el desarrollo humano, y la obligación de preservarlo. El daño ambiental genera prioritariamente la obligación de repararlo según la normativa aplicable. Las autoridades deben proteger este derecho, el uso racional de los recursos naturales, la preservación del patrimonio natural y cultural y la biodiversidad, además de proveer para la información y la educación ambiental. El Gobierno Nacional debe establecer estándares mínimos de protección ambiental, mientras que los Gobiernos Provinciales y Municipales fijan los estándares específicos y las normas regulatorias correspondientes.

El 6 de noviembre de 2002, el Congreso sancionó la Ley Nº 25.675, que regula los presupuestos mínimos para alcanzar un ambiente sustentable y la preservación y protección de la biodiversidad, estableciendo los objetivos de la política ambiental. La Ley 25.675 establece las actividades que estarán sujetas a procedimientos de análisis de impacto ambiental y los requisitos necesarios. Además, define las obligaciones en caso de daño ambiental, imponiendo la restauración del ambiente a su estado anterior o, de no ser posible, la indemnización correspondiente. También impulsa la educación ambiental y establece ciertas obligaciones mínimas de cumplimiento por personas físicas y jurídicas.

El 28 de noviembre de 2007, el Congreso aprobó la Ley de Bosques (Ley 26.331), que establece presupuestos mínimos para la conservación de los bosques nativos, prohíbe la deforestación sin permisos adecuados y exige informes de impacto ambiental para cualquier conversión de áreas forestales. Esta Ley reconoce los derechos preferenciales de uso a comunidades aborígenes y agrícolas cercanas a los bosques nativos, requiriendo audiencias públicas y consentimiento escrito antes de otorgar permisos. Además, cada provincia debe adoptar su propia legislación y mapa de ordenamiento regional en un plazo determinado, suspendiéndose los desmontes hasta dicha implementación.

Por otro lado, el 4 de agosto de 2004 se sancionó la Ley N° 25.916 sobre la gestión integral de residuos domiciliarios, que abarca residuos residenciales, urbanos, comerciales e industriales. La Ley establece las etapas de la gestión de residuos (generación, recolección, disposición final, entre otras) y busca proteger el medio ambiente y la calidad de vida de la población. Las autoridades locales son las encargadas de implementar esta normativa.

En cuanto a las sanciones, el Código Penal establece penas por delitos contra la salud pública, tales como el vertido de sustancias peligrosas. Esto puede conllevar multas, penas de prisión o ambas, aplicables a individuos y funcionarios de sociedades. En el ámbito administrativo, las sanciones incluyen apercibimientos, multas, suspensión de actividades y hasta la revocación de beneficios impositivos o la cancelación de líneas de crédito.

Con la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, se han reconocido los derechos de incidencia colectiva, como el derecho a un ambiente sano. El Código prescribe que no se amparará el ejercicio abusivo de derechos individuales cuando afecte al ambiente o a los derechos colectivos.

Además, hemos iniciado trámites para el desarrollo de tierras y hemos recibido autorizaciones parciales para ello, mientras que otras áreas se mantendrán como reservas. No podemos asegurar que todas las hectáreas pendientes de aprobación lo sean en el futuro. En nuestras actividades agrícolas, tenemos la intención de utilizar organismos genéticamente modificados (OGM), lo cual está sujeto a regulaciones y autorizaciones especiales.

La Ley 27.566, sancionada el 16 de octubre de 2020, aprueba el Acuerdo de Escazú. Este acuerdo tiene como objetivo garantizar en América Latina y el Caribe el acceso a la información ambiental, la participación pública en la toma de decisiones ambientales y el acceso a la justicia en estos temas. Es el único acuerdo vinculante surgido de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Desarrollo Sostenible (Río+20) y el primero en el mundo en contener disposiciones específicas para defensores de derechos humanos en asuntos ambientales.

Adicionalmente, la CNV requieren que las sociedades con actividades riesgosas informen a los accionistas, inversores y al público sobre su cumplimiento de la normativa ambiental y los riesgos inherentes. También se debe informar sobre cualquier hecho o evento fortuito que pueda afectar seriamente nuestras actividades, incluidas las consecuencias sobre el medio ambiente.

Además de las descripciones regulatorias mencionadas anteriormente, nuestra subsidiaria Brasilagro está sujeta a las siguientes regulaciones:

El desarrollo de las actividades agroindustriales de Brasilagro depende de varias leyes y regulaciones federales, estatales y municipales relacionadas con la protección del medio ambiente. Brasilagro puede estar sujeta a sanciones penales y administrativas, además de estar obligada a restaurar el medio ambiente y a indemnizar a terceros por posibles daños derivados del incumplimiento de dichas leyes y regulaciones.

Se requiere una licencia ambiental para las actividades que utilizan recursos ambientales que se consideran potencialmente contaminantes o aquellas que de alguna manera puedan causar degradación ambiental. Algunos estados de Brasil, Paraguay y Bolivia requieren licencias para actividades agrícolas y de cría de animales.

El procedimiento de licenciamiento ambiental incluye autorizaciones para el cambio de uso de la tierra, licencias de uso del agua, licencias para actividades agrícolas, ganaderas y de cría de animales, entre otras. Todas estas licencias garantizan que las actividades se lleven a cabo en cumplimiento con las leyes ambientales y que sus posibles impactos estén siendo mitigados o compensados.

Brasilagro está en proceso de obtener licencias ambientales para algunas operaciones. A la fecha de este informe anual, Brasilagro posee y gestiona 70 licencias ambientales, incluidas licencias de uso del agua, permisos de operación, permisos de quema controlada y permisos de desmonte.

Áreas Protegidas

Todas las propiedades rurales en Brasil están obligadas por ley a mantener áreas de reserva legal. Una reserva legal es un área de cada propiedad rural donde no se permite la deforestación y que es necesaria para el uso sostenible de los recursos naturales, la conservación y rehabilitación de procesos ecológicos,

la conservación de la biodiversidad y el refugio y protección para la fauna y flora nativas. Estas áreas son requeridas de manera perpetua y, en algunos casos, se registran como tales en el registro de la propiedad.

En Brasil, es obligatorio mantener como reserva legal al menos el 80% de una propiedad agrícola ubicada en el bioma de la Floresta dentro de la Amazonía Legal, el 35% para una propiedad agrícola en la región de sabana dentro de la Amazonía Legal y el 20% para una propiedad agrícola ubicada en otras formas de vegetación nativa en otras regiones de Brasil. En Paraguay, es obligatorio mantener como reserva legal al menos el 25% de todas las propiedades agrícolas con más de 20 hectáreas en regiones forestales, además de un corredor de vegetación nativa de al menos 100 metros por cada 100 hectáreas agrícolas o ganaderas.

Las propiedades de Brasilagro en Brasil y Paraguay tienen áreas de reserva legal, y una parte de dichas reservas legales está siendo registrada ante las agencias gubernamentales correspondientes. Además, las leyes ambientales aplicables requieren la protección de otras áreas, como áreas de preservación permanente.

Las áreas de preservación permanente son espacios, tanto de dominio público como privado, donde el ejercicio de los derechos de propiedad ha sido limitado. Las áreas de preservación permanente incluyen las márgenes de cualquier corriente de agua, los alrededores de fuentes de agua y de reservorios naturales de agua, así como tierras con una inclinación mayor a 45º. Solo es posible modificar estas áreas mediante una autorización previa obtenida de la agencia estatal ambiental competente.

Además de estas áreas, también existen áreas para compensación ambiental y corredores ecológicos, que garantizan la interconexión de fragmentos de vegetación, asegurando la protección de la biodiversidad local. Las áreas protegidas no pueden ser suprimidas y solo pueden ser utilizadas bajo un régimen de manejo forestal sostenible, de acuerdo con los criterios técnicos y científicos establecidos en las regulaciones aplicables.

Al 30 de junio de 2024, 68.810,44 hectáreas, o aproximadamente 32% del total del área de las propiedades de Brasilagro, consistían en áreas protegidas.

Registro Ambiental Rural (CAR)

En Brasil, todas las propiedades rurales están obligadas por ley (Ley N.º 12.651/12 y Decretos Nros 7.830/2012 y 8.235/2014) a registrarse en el registro ambiental rural ("CAR"). Este registro electrónico integra información ambiental sobre la propiedad, el control de la deforestación, el monitoreo y la lucha contra los bosques y otras formas de vegetación nativa, así como la planificación ambiental y económica de las propiedades rurales. El CAR recopila información ambiental de cada propiedad con respecto a la situación de las áreas de preservación permanente, las áreas de reserva legal, los bosques y los remanentes de vegetación nativa, las áreas de uso restringido, las áreas consolidadas, etc.

Este registro exige que el propietario rural regularice su situación ambiental. Es un requisito para acceder al crédito; sin embargo, no se imponen sanciones a quienes no estén registrados en el CAR.

Todas las propiedades de Brasilagro están registradas o en proceso de registrarse en el CAR.

Propiedad de Tierras Agrícolas en Brasil por Extranjeros

En agosto de 2010, el entonces presidente de Brasil aprobó el Dictamen AGU-LA-2010 de la Procuraduría General de la República (AGU). El Dictamen AGU-LA-2010 revisó los dictámenes GQ-181 de 1998 y GQ-22 de 1994, aceptando el párrafo 1 del artículo 1 de la Ley N.º 5.709/1971 y el artículo 1 del Decreto N.º 74.965/1974 (que regula la Ley N.º 5.709/1971), a la luz de la Constitución Federal de Brasil de 1988, y consideró a las empresas con sede en Brasil, pero con mayoría de capital extranjero, que otorgan a sus propietarios el poder de influir en las resoluciones de la asamblea general, elegir a la mayoría de los directores de la empresa y dirigir las actividades comerciales y guiar el funcionamiento de los órganos de gobernanza corporativa de la empresa, como empresas extranjeras a los efectos de la Ley N.º 5.709/1971. Como resultado, las empresas brasileñas tratadas como extranjeras a los efectos de la Ley N.º 5.709/1971 quedaron sujetas a restricciones en la adquisición de propiedades rurales en Brasil, conforme a los términos de la Ley N.º 5.709/1971 y el Decreto N.º 74.965/1974. En virtud del artículo 23 de la Ley Federal N.º 8.629/1993, las mismas restricciones se aplican al arrendamiento de propiedades rurales por extranjeros.

El artículo 9 del Decreto N.º 74.965, del 26 de noviembre de 1974, que regula la Ley N.º 5.709/1971, establece que la parte interesada que desee obtener autorización para adquirir una propiedad rural debe solicitarlo ante el INCRA indicando: (i) si posee o no otras propiedades rurales; (ii) si, considerando la nueva adquisición, sus propiedades en conjunto no superan un área equivalente a 50 módulos de explotación indefinida (MEI), en un área continua o discontinua; (iii) el propósito de usar la propiedad, mediante la presentación de un proyecto de explotación, si el área excede 20 MEI. El artículo 12 del Decreto N.º 74.965/1974 establece que la parte interesada en obtener la aprobación del proyecto debe presentarlo ante el organismo competente, que es: (i) INCRA, para colonización; (ii) SUDAM y SUDENE, para proyectos agropecuarios ubicados en sus respectivas áreas de jurisdicción; y (iii) el Ministerio de Industria y Comercio, para proyectos industriales y turísticos, a través del Consejo de Desarrollo Industrial y la Compañía Brasileña de Turismo, respectivamente. El proyecto debe estar acompañado de documentos que demuestren, entre otras cosas: (i) el área total del municipio donde se encuentra la propiedad a adquirir; y (ii) la suma de las áreas rurales registradas a nombre de extranjeros en el municipio, por grupo de nacionalidad. Además, las áreas agrícolas pertenecientes a extranjeros o a empresas brasileñas cuyo capital mayoritario sea propiedad de extranjeros no deben exceder el 25% de la superficie del municipio, de los cuales hasta el 40% no debe pertenecer a extranjeros o a empresas brasileñas cuyo capital mayoritario sea propiedad de extranjeros de la misma nacionalidad, lo que significa que la suma de las áreas agrícolas pertenecientes a extranjeros o a empresas brasileñas cuyo capital mayoritario sea propiedad de extranjeros de la misma nacionalidad no debe exceder el 10% de la superficie del municipio en cuestión.

Desde la aprobación del Dictamen AGU-LA-2010, no se han aprobado adquisiciones o arrendamientos por parte de empresas brasileñas cuyo capital mayoritario sea propiedad de extranjeros por parte del INCRA.

La Ley N.º 13.986, del 7 de abril de 2020, modificó la Ley N.º 5.709/91 y estableció que las limitaciones mencionadas anteriormente no se aplican a: (i) la constitución de garantías reales o garantías reales inmobiliarias (incluida la transferencia de la propiedad fiduciaria de bienes inmuebles); y (ii) la liquidación de deudas derivadas de la ejecución de garantías reales inmobiliarias o garantías reales. Ambas excepciones benefician a las empresas brasileñas cuyo capital mayoritario sea propiedad de extranjeros de la misma nacionalidad o entidades extranjeras, lo que crea ciertas oportunidades de negocio.

De acuerdo con las normativas aplicables, no podemos identificar con certeza qué porcentaje de nuestro capital social está en manos de beneficiarios finales extranjeros. Si las autoridades competentes en Brasil concluyen que deberíamos ser considerados una empresa extranjera a los efectos de la Ley N.º 5.709/71, podríamos estar sujetos a desafíos en relación con adquisiciones y arrendamientos realizados por la Compañía después de la aprobación del Dictamen AGU-LA-2010, y la posible aplicación de la Ley N.º 5.709/71 podría resultar en demoras sustanciales en nuestras futuras adquisiciones de propiedades rurales y nuestra incapacidad para obtener las aprobaciones necesarias. Además, las adquisiciones realizadas en contravención de las restricciones existentes pueden ser declaradas nulas y sin efecto.

La aplicabilidad de la Ley N.º 5.709/71 está siendo discutida en la Acción Civil Originaria N.º 2.463 y en la Acción por Incumplimiento de Precepto Fundamental N.º 342, ambas ante la Corte Suprema de Brasil (STF). La primera acción (Acción Civil Originaria N.º 2.463) se refiere al Dictamen N.º 461/2012-E de la Inspectoría General de Justicia del Estado de São Paulo (Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo), que estableció que los notarios y oficiales de registro de bienes raíces del Estado de São Paulo estarían exentos de cumplir con las restricciones impuestas por la Ley N.º 5.709/71 y por el Decreto N.º 74.965/74. La segunda acción (Acción por Incumplimiento de Precepto Fundamental N.º 342), que está relacionada con la primera demanda, fue presentada el 16 de abril de 2015 por la Sociedad Rural Brasileña (Sociedade Rural Brasileira), cuestionando la aplicabilidad del párrafo 1 del artículo 1 de la Ley N.º 5.709/71 y, en consecuencia, del dictamen emitido por la Procuraduría General de la República (AGU) en 2010.

El juicio ante la Corte Suprema de Brasil (STF) comenzó en febrero de 2021, con el voto del juez ponente afirmando que las restricciones a las empresas consideradas controladas por una entidad extranjera deben mantenerse. Un segundo juez solicitó una pausa en los procedimientos para revisar el expediente, interrumpiendo el juicio, que solo se reanudó en junio de 2021, cuando el juez presentó su voto, divergiendo del ponente, confirmando la inaplicabilidad de las restricciones. A la fecha de este Prospecto, aún está pendiente una sentencia definitiva, y Brasilagro no puede estimar el plazo para que se emita una sentencia definitiva por parte de la Corte Suprema. Dependiendo de las decisiones finales de estos litigios

pendientes, Brasilagro podría necesitar modificar su estrategia comercial y prácticas previstas para poder adquirir propiedades agrícolas y rurales.

Negocio Propiedades Urbanas e inversiones

Regulación y Supervisión Gubernamental

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

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

Locaciones

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

Con fecha 20 de diciembre de 2023 el Presidente de la Nación firmó el Decreto de Necesidad y Urgencia Nro.70 (el "DNU"), el cual modifica ciertos aspectos de la normativa aplicable a los contratos de locación, en particular deroga la ley Nro. 27.551 y modifica ciertos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación ("CCCN"). El DNU no contiene una norma que declare su fecha de entrada en vigor, por lo tanto y dada su fecha de publicación, debe entenderse que sus disposiciones regirán a partir del octavo día posterior a la publicación, es decir, a partir el 29 de diciembre de 2023 (art. 5 del CCCN).

Entre los principales aspectos que se modifican en materia locativa inmobiliaria, se destacan los siguientes:

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

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

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

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

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

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 (habitacional 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

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

Es importante destacar que, a la fecha de este Prospecto, el DNU no fue tratado por la Comisión Bicameral Permanente conforme lo indica la Ley 26.122, razón por la cual con fecha 14 de marzo de 2024, la Cámara de Senadores quedó habilitada a darle tratamiento al DNU, el cual fue rechazado por 42 votos en contra, 25 a favor y 4 abstenciones. Si bien el DNU fue rechazado por la Cámara de Senadores, continúa vigente hasta que (y solo si) también se pronuncia negativamente sobre él la Cámara de Diputados.

Otros

La mayoría de nuestras locaciones disponen que los locatarios paguen la totalidad de los gastos e impuestos vinculados a la propiedad en proporción a sus respectivas superficies alquiladas. Sin perjuicio de ello, conforme la última reforma introducida al art. 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario no tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. En el caso de un incremento significativo en el monto de tales gastos e impuestos, el gobierno argentino podría responder a presiones políticas para intervenir mediante la reglamentación de esta práctica, en consecuencia, afectando en forma negativa nuestros ingresos por alquileres. Si bien el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite al locador, en caso de falta de pago de los alquileres, proceder al cobro de los mismos mediante un "procedimiento de ejecución", existe numerosa jurisprudencia que sostiene que los contratos de locación de centros comerciales no cumplen con los requisitos exigidos por la ley vigente para ser cobrados por el procedimiento de ejecución. En aquellos casos en los que se hace lugar al 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 Autónoma 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 Autónoma de Buenos Aires generalmente restringe la densidad y uso de la propiedad y controla las características físicas de las mejoras realizadas a la propiedad, tales como altura, diseño, resaltos y salientes, a fin de que cumplan con la política de paisaje urbano de la ciudad. La repartición administrativa a cargo del Código Urbanístico 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 Autónoma de Buenos Aires complementa al Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma 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 Autónoma 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 Pre horizontalidad. La Ley de Pre horizontalidad 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 con lo convenido por cualquier razón. El incumplimiento de la obligación impuesta precedentemente priva al titular de dominio de todo derecho contra el adquiriente –como el exigir el pago de las cuotas que se adeuden- a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquiriente de sus derechos contra el enajenante.

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

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

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

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

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

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 ARS 100 hasta ARS 5.000.000, el decomiso de mercaderías, la clausura del establecimiento por un plazo de hasta treinta (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 Nº21/2004 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 del mismo no debe superar una suma fija equivalente a 55 salarios mínimos vitales y móviles, los cuales son determinados por la Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil. Es obligatorio presentar el reclamo ante la dependencia administrativa. En el caso que no se llegue a un acuerdo entre las partes, el demandante puede presentar su reclamo ante un juez. El sistema administrativo de Conciliación Previa de conflictos en materia de consumo (COPREC) se encuentra vigente. No así el fuero judicial nacional de consumo, cuyas competencias fueron transferidas al ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, creándose el Fuero en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de las Relaciones de consumo de la Ciudad de Buenos Aires y sancionando la ley 6407 por la cual se creó el Código Procesal para la Justicia en las Relaciones de Consumo de la Ciudad de Buenos Aires, que se encuentra vigente, atribuyéndose competencia a dicho fuero para todos los conflictos en materia de consumo que se susciten en la Ciudad de Buenos Aires. Se espera que una porción considerable de los reclamos que sean interpuestos contra nosotros sean probablemente resueltos 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 Nº48/2024 de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía publicada en el Boletín Oficial con fecha 24 de enero de 2024, equivale a la suma de ARS 50.619.000.000 (en vista de que el valor actualizado de cada unidad móvil se fijó en ARS 506,19), en ese caso la concentración respectiva debe ser remitida a la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia (en adelante, 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 excepciones a la obligación de notificación, entre ellos cuando las concentraciones económicas en las cuales (i) el monto de la operación y (ii) el valor de los activos absorbidos, adquiridos, transferidos o controlados en la Argentina, no exceden, cada uno de ellos, los 20 millones de unidades móviles que, conforme la citada Resolución de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía, representan ARS 10.123,8 millones, se encuentran exentas de la necesidad de autorización administrativa. Sin perjuicio de lo que antecede, cuando las operaciones de concentración efectuadas por las empresas involucradas exceden los 20 millones de unidades móviles durante los 12 meses previos a la operación de que se trate o los 60 millones de unidades móviles en los 36 meses previos (que, conforme dicha Resolución de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía, equivalen a la suma de ARS 30.371,4 millones), estas operaciones deben ser notificadas a la CNDC.

Como nuestro volumen de ventas anual consolidado excede los ARS 50.619 millones, 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.

Seguros

En IRSA mantenemos seguros contra todo riesgo para nuestros centros comerciales y otros edificios que cubren daño a la propiedad causado por incendio, actos de terrorismo, explosiones, perdidas de gas, granizo, tormentas y vientos, terremotos, vandalismo, robo e interrupción de la actividad comercial. Además, tenemos un seguro de responsabilidad civil que cubre todo daño potencial a terceros o cosas causadas como resultado del desarrollo de nuestros negocios en el territorio argentino. Cumplimos con todos los requisitos legales relativos a seguros obligatorios, incluyendo la cobertura requerida por la Ley de Riesgos del Trabajo, seguros de vida requeridos por convenios colectivos de trabajo y otros seguros exigidos por leyes y decretos. Nuestro historial de daños materiales corresponde al reclamo que fue realizado como resultado de un incendio en el Alto Avellaneda Shopping en marzo de 2006, cuya pérdida fue sustancialmente recuperada de nuestros aseguradores. Estas pólizas de seguro tienen las especificaciones, límites y franquicias que resultan adecuadas para los riesgos a los cuales estamos expuestos en nuestra operación. También contratamos seguros de responsabilidad civil para cubrir la responsabilidad de nuestros directivos y gerentes de la Compañía.

Procedimientos legales del Negocio Propiedades Urbanas e inversiones

IRSA no es parte de ningún litigio o arbitraje significativo y no tenemos conocimiento de ningún litigio o reclamo significativo que se encuentre en trámite o sea inminente contra IRSA fuera de lo descripto a continuación.

Negocio Urbano [1]

A continuación, se encuentra una descripción de ciertos procedimientos judiciales significativos en los que IRSA es parte. IRSA no se encuentra involucrada en ningún otro procedimiento litigioso o de arbitraje sustancial y no tiene conocimiento de otros procedimientos litigiosos o reclamos significativos pendientes o inminentes en su contra o en contra de nuestras subsidiarias. Sin perjuicio de ello, IRSA podría verse involucrada en otros litigios derivados del curso ordinario de sus negocios.

Puerto Retiro

En 1999, a través de Inversora Bolívar, IRSA aumentó su participación en Puerto Retiro al 50,0% de su capital social.

En 1991, Indarsa había adquirido el 90% del capital de Tandanor, una ex empresa estatal, que era propietaria de un predio cercano a Puerto Madero con una superficie de aproximadamente 8 hectáreas. Como Indarsa no cumplió con su obligación de pago por la adquisición del capital accionario de Tandanor, el Estado Nacional, a través del Ministerio de Defensa, presentó un pedido de quiebra contra Indarsa.

[1] La información correspondiente a esta sección, corresponde a información interna de la Compañía.

Puesto que el único activo de Indarsa era su tenencia en Tandanor, el Estado Nacional pretende extender el pedido de quiebra contra Indarsa a otras empresas o particulares que, según su criterio, actuaron como un único grupo económico. En particular, el Estado Nacional ha solicitado la extensión de la quiebra de Indarsa a Puerto Retiro, que adquirió la Planta 1 de Tandanor. El Juzgado comercial interviniente dispuso mantener la prejudicialidad hasta tanto adquiera firmeza la decisión dictada en la causa "Boffil Alejandro Arturo y otros s/ defraudación contra Administración Pública Querellante; Ministerio de Defensa y otros" en trámite por ante el Tribunal Oral en lo Criminal Federal Nro. 5.

Este procedimiento judicial de extensión de quiebra ya ha concluido sus etapas probatorias. Las partes presentaron sus alegatos y se encuentran a la espera de una resolución judicial, la cual se encuentra suspendida por la prejudicialidad penal que se relaciona con el proceso penal que seguidamente se indica. No podemos brindar ninguna garantía de ser la parte vencedora en este procedimiento.

En la actualidad Puerto Retiro S.A., cuenta con un terreno de 8,3 hectáreas, la cual está afectada por una regulación de zonificación definida como U.P. que impide que la propiedad se utilice para cualquier otro propósito que no sea estrictamente actividades portuarias. La Compañía estuvo involucrada en una acción judicial de extensión de quiebra iniciada por el Gobierno Nacional, a la cual el Directorio es totalmente ajeno.

Tandanor promovió una acción civil contra Puerto Retiro y los restantes imputados en la causa penal por infracción artículo 174 inc. 5) en función del artículo 173 inc. 7) del Código Penal. Mediante dicha acción se pretende que se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la operación fraudulenta. El 7 de marzo de 2015, Puerto Retiro presentó la contestación de demanda, interponiendo una serie de excepciones previas, tales como la excepción de prescripción, de defecto legal y de falta de legitimación (activa y pasiva). El 12 de julio de 2016, Puerto Retiro fue notificada legalmente de la decisión adoptada por el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N° 5 en relación con las excepciones previas antes mencionadas. Dos de ellas fueron rechazadas: defecto legal y falta de legitimación (pasiva). Se presentó un recurso contra esta decisión, el cual fue desestimado. Las otras dos objeciones se considerarían en el veredicto.

El 7 de septiembre de 2018, el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N° 5 dictó su veredicto, según el cual la excepción preliminar de limitación presentada por Puerto Retiro fue exitosa. Sin embargo, ordenó la confiscación (“decomiso”) de la tierra conocida como “Planta I”. Este veredicto no es definitivo, Puerto Retiro interpuso un recurso en relación con la confiscación de Planta I. Este recurso aún no ha sido resuelto.

El 27 de diciembre de 2018, se presentó una acción de anulación contra la sentencia que ordenó la confiscación de la propiedad denominada “Planta I”. El 1 de marzo de 2019 se nos notificó el rechazo “in limine” de la acción de anulación presentada. Posteriormente, el 8 de marzo de 2019, se presentó una moción de restitución contra dicha resolución. El 19 de marzo de 2019, se nos notificó la decisión del Tribunal que rechazó el reemplazo y declaró inadmisible la apelación presentada en una subsidiaria. El 22 de marzo de 2019, se presentó una queja de apelación denegada (ante la Cámara Federal de Casación Penal), se otorgó la queja, por lo que la apelación presentada está actualmente pendiente. En ese sentido, en abril se mantuvo el recurso y, posteriormente, se ampliaron sus fundamentos.

El 21 de febrero de 2020 se recibió cédula electrónica del Tribunal Federal de Casación Penal de la Nación notificando resolución por la cual se rechazaron los recursos de casación presentados por Puerto Retiro contra el veredicto del Tribunal Oral Federal 5 que dispuso el decomiso del inmueble Planta I y la distribución de costas en el orden causado en lo que se refiere a la excepción de prescripción de la acción civil interpuesta por Puerto Retiro a la que el Tribunal Oral hizo lugar. Contra dicha decisión de casación se interpuso en tiempo y forma Recurso Extraordinario Federal por parte de Puerto Retiro. Asimismo, Casación confirmó la prescripción precedentemente indicada rechazando en tal sentido el recurso de casación interpuesto por el Estado Nacional y por Tandanor. Contra dicho resolutorio se interpuso recurso extraordinario federal, en fecha 10 de marzo de 2020, el que fue rechazado mediante resolución dictada por la Cámara de Casación el día 15 de junio de 2020, por lo cual se interpuso recurso de queja ante la CSJN en fecha 22 de junio de 2020, el cual se encuentra a resolver. Lo propio hicieron Tandanor y el Estado Nacional.

Sin perjuicio de que no es posible asegurar con certeza el resultado del recurso de queja por recurso extraordinario federal denegado, interpuesto ante la CSJN por Tandanor y el Estado Nacional, contra la

decisión de Casación que resolvió confirmar la excepción de prescripción de la acción civil relacionada con el reclamo de daños y perjuicios interpuesto por ambos sujetos contra Puerto Retiro S.A., se estima que la posibilidad de que el mentado recurso de queja prospere y, en consecuencia, la CSJN revoque la excepción de prescripción de la acción civil de daños y perjuicios, es baja.

En el marco de la causa penal, la parte querellante denunció el incumplimiento por parte de Puerto Retiro S.A. de la medida cautelar decretada en sede penal consistente en la prohibición de innovar y contratar respecto de los locales objeto de la acción civil. Como consecuencia de dicha denuncia, el Tribunal Oral Federal Nº 5 promovió un incidente y ordenó y ejecutó la clausura de los locales donde se ejecutaban los contratos de locación con Los Cipreses S.A. y Flight Express S.A., a fin de hacer efectivo el cumplimiento de la medida mencionada. Como consecuencia de dicha circunstancia, se tuvo conocimiento de que las diligencias fueron trasladadas al Juzgado de lo Penal para la asignación de un juzgado que investigue la posible comisión del delito de desobediencia. A la fecha de emisión del presente Informe Anual, no se han producido novedades en este asunto.

Frente a la evolución de las causas judiciales que la afectan y en base a los informes de sus asesores legales, la Dirección de Puerto Retiro ha decidido registrar una previsión equivalente al 100% del valor contable de su propiedad de inversión, sin perjuicio de que se reverse la misma en caso que se obtenga un fallo favorable en las acciones interpuestas.

La Rural S.A.

En el mes de diciembre de 2012 el Poder Ejecutivo Nacional emitió el Decreto 2552/12 que dispuso anular un decreto del año 1991 que había aprobado la venta del Predio Ferial de Palermo (el Predio) a la Sociedad Rural Argentina (SRA) y revocar la compraventa celebrada. El 21 de marzo de 2012 el Poder Ejecutivo Nacional notificó a la SRA el mentado decreto indicándole además que debía reintegrar el inmueble al Estado Nacional en el plazo de 30 días corridos.

La Justicia en lo Civil y Comercial Federal, a pedido de la SRA, dictó una medida cautelar que dispuso suspender la ejecución del Decreto 2552/12, así como todos los actos dictados en consecuencia, entre ellos la intimación de la AABE tendiente a entregar la posesión del predio.

El día 1 de junio de 2015 se resolvió en primera instancia, en el expediente 4573/2012 “SOCIEDAD RURAL ARGENTINA c/ ESTADO NACIONAL - PODER EJECUTIVO s/ACCION MERAMENTE DECLARATIVA”, el levantamiento de la medida cautelar que suspendía los efectos del Decreto 2552/12. La SRA presentó un escrito apelando la resolución antes mencionada. La Sala II de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial Federal revocó la resolución apelada, por lo que la medida cautelar dictada el 4 de enero de 2013 fue reinstaurada y, a la fecha, está vigente.

El 11 de marzo de 2016 La Rural S.A. fue citada como tercero en el expediente anteriormente referido, habiendo contestado dicho traslado con fecha 6 de abril de 2016. El 21 de abril de 2016 se presentó el Estado Nacional. A pedido de este último se dictó una medida cautelar de anotación de litis respecto de los inmuebles individualizados en el proceso. IRSA no ha sido formalmente notificada, ni es parte involucrada en las acciones judiciales iniciadas por la SRA.

Luego de varias incidencias procesales, el 5 de octubre de 2017 el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N°2, requirió la remisión de las actuaciones en el marco de la causa: “Menem, Carlos Saúl y otro s/ inf. Art. 261, primer párrafo del CP”. El 27 de marzo de 2018 el Tribunal Oral resolvió condenar a distintos funcionarios, entre ellos el ex Presidente Carlos S. Menem y el ex Ministro Domingo F. Cavallo, como partícipes necesarios del delito de peculado. Adicionalmente resolvió absolver a las autoridades de la Sociedad Rural Argentina imputadas y se decidió rechazar el pedido de restitución del inmueble solicitado por la AABE, dejando la decisión de esa cuestión en poder del Juzgado Civil y Comercial Federal interviniente. En fecha 11 de mayo de 2022, vuelto el expediente a la Justicia Civil y Comercial Federal se abrió la causa a prueba. Al 30 de junio de 2024 el proceso continúa en etapa probatoria.

Por las características que tendría el conflicto según lo trascendido públicamente, estimamos que en el supuesto caso que el Decreto 2552/12 fuera declarado inconstitucional, el citado decreto no tendrá efectos jurídicos en Entretainment Holding S.A. (“EHSA”) ni en la adquisición de la participación de IRSA en EHSA. Sin embargo, de suceder lo contrario, o sea la declaración judicial de nulidad del Decreto 2699/91, podría tener un impacto real sobre los activos adquiridos. En este supuesto la decisión judicial podría implicar la nulidad de la compraventa del Predio por la SRA y la nulidad de todos los actos realizados

por la SRA con relación al Predio, incluyendo el derecho de uso que actualmente tiene la entidad en la que EHSA tiene a la fecha una participación accionaria, en forma indirecta, a través de vehículos.

A la fecha de emisión de este Prospecto, no existen elementos ni evidencias que hagan suponer que IRSA deba reintegrar el predio que es explotado por La Rural S.A., por lo que continúa realizando sus actividades normalmente. No obstante, esta estimación podría variar en función de cómo avance el proceso legal, por lo que la Sociedad monitoreará su desarrollo.

Arcos del Gourmet

IRSA es parte de la causa caratulada "Federación de Comercio e Industria de la Ciudad de Buenos Aires y Otros c/ Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires s/ Amparo." La actora solicitó una medida cautelar contra el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por considerar que el proyecto Arcos del Gourmet no contaba con las aprobaciones ambientales necesarias y no cumplía con las pautas de zonificación. El 29 de agosto de 2014, el tribunal de grado rechazó el caso. Esta resolución fue apelada pero confirmada en diciembre de 2014. Por lo que, con fecha 18 de diciembre de 2014, se procedió a la apertura al público del Proyecto "Arcos", el que actualmente opera normalmente. Sin perjuicio de ello, la actora recurrió ante el Superior Tribunal de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires para solicitar la revisión del caso alegando su supuesta inconstitucionalidad. El 4 de julio de 2017, el juzgado ordenó al tribunal de alzada que revisara la causa. La Cámara de Apelaciones dictó sentencia el 14 de febrero de 2019, y resolvió que Arcos del Gourmet S.A. tenía que ceder una porción de terreno para construir un parque verde. Arcos del Gourmet S.A. interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Superior. Este recurso fue denegado y Arcos del Gourmet S.A. dedujo recurso de queja por apelación denegada. El día 22/04/2022 IRSA fue notificada mediante cédula de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la CABA (TSJ) en los autos: "Arcos del Gourmet S.A. s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en Federación de Comercio e Industria de la Ciudad de Buenos Aires (FECOBA) y otros c/ GCBA y otros s/ amparo" (QTS 16501/2019-0) por la cual se resolvió hacer lugar parcialmente al recurso de inconstitucionalidad interpuesto por Arcos del Gourmet S.A. contra la sentencia dictada por la Cámara de Apelaciones en lo CAyTRC Sala III (la "Cámara") dictada el 14/02/2019 actuación 11587856/2018. A través de su sentencia el TSJ resolvió que no resultaba procedente la demolición de las obras realizadas sobre el Inmueble donde se encuentra actualmente el Centro Comercial "Distrito Arcos", como lo había dispuesto la Cámara, debiendo en cambio IRSA destinar a la Ciudad una porción de terreno, de conformidad con lo estipulado en el artículo 3.1.2 del CPU, para que sea reservada al uso y utilidad pública, con acceso irrestricto y destinada 'especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados. Esa superficie podría provenir total o parcialmente del inmueble en el que se encuentra en funcionamiento el centro comercial o, en su caso, de terrenos aledaños a la zona. En el caso de que la empresa no pudiese destinar la totalidad de la fracción de tierra debería abonar, previa realización de un peritaje la suma de dinero necesaria a fin de que la Administración procediese a la búsqueda de un predio con el objetivo de dar cumplimiento a la finalidad establecida durante la vigencia del contrato de concesión. Nuestros asesores legales se encuentran analizando los pasos procesales a seguir.

El 18 de mayo de 2015 IRSA fue notificada de que la AABE, a través de la Resolución N° 170/2014, revocó el contrato de concesión otorgado a favor de la subsidiaria de IRSA, es decir Arcos del Gourmet S.A. El 2 de junio de 2015, IRSA presentó ante la AABE un pedido de nulidad de la notificación recibida por IRSA, por no haberse cumplido los procedimientos formales requeridos bajo la ley argentina. Asimismo, Arcos del Gourmet S.A. interpuso un recurso administrativo solicitando el rechazo de la revocación del contrato de concesión y una demanda para que se declarara la nulidad de la Resolución N° 170/2014. El 24 de agosto de 2022 se dictó sentencia de primera instancia rechazando la acción judicial promovida por Arcos del Gourmet S.A. Arcos del Gourmet S.A. apeló oportunamente esa sentencia ante la Sala V de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, que confirmó la sentencia de primera instancia el día 19 de septiembre de 2023. Por ello, el 4 de octubre de 2023 Arcos del Gourmet S.A. interpuso recurso extraordinario federal a fin de que la Corte Suprema de Justicia de la Nación revoque la sentencia por considerar que es contraria a sus derechos constitucionales. Frente al rechazo del recurso por parte de la Cámara, el 22 de marzo de 2024 se interpuso recurso de queja por recurso extraordinario federal denegado directamente ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. La cuestión se encuentra todavía pendiente de resolución.

Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. (a quien se transfirió la propiedad del predio concesionado), como consecuencia de la resolución de AABE mencionada en el párrafo precedente, inició un proceso de

lanzamiento judicial contra Arcos del Gourmet S.A. El 11 de mayo de 2022 se dictó sentencia mandando llevar adelante el lanzamiento. Arcos del Gourmet S.A. apeló oportunamente esa decisión ante la Sala V de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal que confirmó la sentencia de primera instancia el día 19 de septiembre de 2023. Por ello, el 4 de octubre de 2023 Arcos del Gourmet S.A. interpuso recurso extraordinario federal a fin de que la Corte Suprema de Justicia de la Nación revoque la sentencia por considerar que es contraria a sus derechos constitucionales. Frente al rechazo del recurso por parte de la Cámara, el 22 de marzo de 2024 se interpuso recurso de queja por recurso extraordinario federal denegado directamente ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. La cuestión se encuentra todavía pendiente de resolución.

En relación a lo anterior, Arcos del Gourmet S.A. también inició demanda de consignación judicial del canon mensual del inmueble. A la fecha de este Prospecto, el centro comercial "Distrito Arcos" continúa funcionando normalmente.

Terreno Caballito– Ciudad de Buenos Aires

El 23 de diciembre de 2019, IRSA PC transfirió a un tercero no relacionado la Parcela 1 de la reserva de tierra ubicada en Av. Avellaneda y Olegario Andrade 367 en el barrio de Caballito en la Ciudad de Buenos Aires.

La contraprestación está garantizada por una hipoteca en la parcela 1 y el edificio 1 y el comprador tenía la opción de adquirir la parcela 2 de la misma propiedad hasta el 31 de agosto de 2020 y las parcelas 3 y 4 hasta el 31 de marzo de 2021, sujeto a ciertas condiciones suspensivas. Para mayor información véase "*Información Sobre la Emisora – Descripción del Negocio – Terreno Caballito-Ciudad de Buenos Aires*".

Con fecha 20 de julio de 2020 IRSA PC fue notificado de la interposición de un amparo que tramita ante el Fuero Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Juzgado 24, Secretaría 47 donde la parte actora ha solicitado se declare la nulidad de: 1) Acto administrativo que otorga el certificado de aptitud ambiental y 2) Acto administrativo que registró los planos de la obra. Con fecha 01/10/2020 la Cámara de Apelaciones confirmó la medida cautelar dictada por el Juez de la Primera instancia, en fecha 13/08/2020 por la cual se resolvió cautelarmente: a) la suspensión de los efectos de los actos administrativos que otorgaron el CCA (DI-2018-1865-DGEVA obrante en el Expte. EX2018-1066007-MEGEYADGTALAPRA) y que registraron los planos (Parcela2: EX2018-09036563-MGEYADGROC, RE-2018-16270322-DGROC; Parcela 3: EX2018-09036079-MGEYA-DGROC, RE-2018-16267792-DGROC; Parcela 4: EX2018-16270322-DGROC); y b) la paralización de los trabajos constructivos que se desarrollan en el predio sito en la Av. Avellaneda 1400, CABA. El GCBA recurrió la medida interponiendo Recurso de Inconstitucionalidad, el que fue rechazado por la Cámara, al igual que el recurso de queja que dicha parte interpuso ante el Tribunal Superior de Justicia de la CABA. A la fecha del presente prospecto, el expediente de amparo se encuentra abierto a prueba y en etapa de producción de las mismas.

Ramblas del Plata - Ex Costa Urbana - Convenio Urbanístico.

El 29 de octubre de 2021 IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ("IRSA") recibió una notificación de una acción de amparo colectivo en relación al predio individualizado Ex Ciudad Deportiva Boca (Costa Urbana) solicitando la convocatoria a audiencia pública prescripta por el art. 63 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y la suspensión del tratamiento del Proyecto de Ley 1831 - J 2021. Se procedió a contestar la demanda. En fecha 10/03/2022 se dictó sentencia de primera instancia haciendo lugar parcialmente a la acción de amparo entablada, acogiendo la impugnación del convenio urbanístico firmado entre el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y la empresa IRSA el 19 de julio de 2021 con respecto al inmueble situado en Av. España n° 2230/40 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 21, Sección 096, Manzana 020, Parcela 0000), de sus adendas, y de todos los actos que sean su consecuencia. El 15 de marzo de 2022 IRSA apeló dicha sentencia, como así también lo hicieron el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, codemandados en la causa. El 17 de marzo de 2022 el juzgado concedió las apelaciones en relación y con efecto suspensivo, de la sentencia cuestionada (conforme lo dispuesto en la Ley N° 2145). El 6 de marzo de 2023 la Cámara en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo - Sala IV hizo lugar a los recursos de apelación interpuestos por IRSA y –conjuntamente- por el GCBA y la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, revocó la sentencia de primera instancia en lo que fue materia de agravio y rechazó íntegramente la demanda. La sentencia se encuentra firme.

Asimismo, el 18 de octubre de 2023 IRSA Inversiones y Representaciones S.A. recibió una nueva notificación de otra acción de amparo colectivo en relación al predio individualizado Ex Ciudad Deportiva Boca (Costa Urbana) solicitando la declaración de nulidad de la audiencia pública prescripta por el art. 63 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires en relación con el tratamiento del Proyecto de Ley 1831 - J 2021. Se procedió a contestar la demanda. En fecha 26 de febrero de 2024 se dictó sentencia de primera instancia rechazando íntegramente la demanda, la que quedó firme al no ser apelada por las actoras.

Sumario

El sumario iniciado por el BCRA a IRSA Inversiones y Representaciones S.A. y a sus directores se basa, esencialmente, en considerar que IRSA celebró una operación de venta de títulos con liquidación en moneda extranjera (conocida como compra de Dólar Cable). IRSA y sus directores presentaron su defensa ante el BCRA el 6 de septiembre de 2023. considerando que dicho sumario carecería de sustento legal ya que la operación fue, una compra (y no una venta) con liquidación en moneda extranjera -tipo de operación no incluida en la declaración jurada presentada por IRSA para acceder al MULC de acuerdo a la legislación aplicable. El 25 de junio de 2024, el BCRA por la RESOL-2024-168-E- GDEBCRA- SEFYC# BCRA dejó sin efecto la imputación formulada a IRSA y a sus directores.

Operaciones Israel

Al 30 de junio de 2024, IRSA no posee ninguna participación en IDBD, mientras que, tiene una inversión en DIC que asciende al monto total de 1,2 millones de acciones, representativas del 0,8% del capital.

Cuando nos referimos a “shekels” o “NIS” nos referimos a los nuevos shekels israelíes, la moneda de curso legal de Israel

Procedimientos legales relacionados con la liquidación de IDBD y la administración judicial de las acciones de DIC

El 25 de septiembre de 2020 la Corte dictó sentencia en virtud de la cual se dictó la apertura del proceso contra IDBD y orden de liquidación. De conformidad con la sentencia, se nombró un fiduciario para IDBD y, posteriormente, el Tribunal designó síndicos para las acciones de DIC que constituyen aproximadamente el 82% del capital social emitido de DIC. Como parte del proceso de administración judicial, un grupo de compradores liderado por Mega Or Ltd., compró aprox. 82% del capital social emitido por DIC (luego de que dicha compra fuera aprobada por el Tribunal el 20 de noviembre de 2020). Por lo tanto, el 23 de noviembre de 2020 todos los funcionarios que fueron nombrados por Dolphin BV renunciaron a sus cargos en DIC y sus subsidiarias.

Litigio presentado por IDBD contra Dolphin Netherlands B.V. e IRSA

El 21 de septiembre de 2020, IDBD presentó una demanda contra Dolphin Netherlands B.V. (“Dolphin BV”) e IRSA ante el Tribunal de Distrito de Tel-Aviv Jaffa (caso civil núm. 29694-09-20). El monto reclamado por IDBD es de 70 millones de NIS, alegando que Dolphin BV e IRSA incumplieron un supuesto compromiso legalmente vinculante de transferir a IDBD una cuota de NIS 70 millones el 2 de septiembre de 2020. El 24 de diciembre de 2020, y tras la aprobación del tribunal de insolvencia, El fiduciario de IDBD presentó una moción para anular el reclamo, manteniendo el derecho como fiduciario de IDBD, de presentar un nuevo reclamo inter alia en el mismo asunto, luego de realizar una investigación sobre las razones de la insolvencia de IDBD. El 24 de diciembre de 2020, el tribunal emitió una sentencia para desestimar el reclamo según lo solicitado.

El 24 de octubre de 2021, el fiduciario de IDBD presentó una nueva moción ante el tribunal de insolvencia, solicitando que le permitiera presentar un reclamo monetario en nombre de IDBD contra IRSA y Dolphin B.V. alegando un supuesto incumplimiento de pago, en el marco del compromiso mencionado precedentemente, de dos cuotas por la suma de NIS 140 millones (nominales).

El 31 de octubre de 2021, el Comisionado de Insolvencia notificó que no se oponía a la moción, y en esa misma fecha, el tribunal confirmó la moción iniciada por el fiduciario de IDBD.

El 26 de diciembre de 2021 IDBD presentó la demanda contra Dolphin BV e IRSA por la suma de NIS 140 millones (nominales). De acuerdo a la demanda, los demandados supuestamente incumplieron el

compromiso legalmente vinculante dado a IDBD el 29 de agosto de 2019, el cual consistía en transferir a IDBD una suma de NIS 210 millones en 3 cuotas iguales de NIS 70 millones cada uno: la primera cuota, el 2 de septiembre de 2019; la segunda cuota, el 2 de septiembre de 2020 y la tercera, el 2 de septiembre de 2021. El reclamo refiere al segundo y tercer pago. La demanda también incluye una suma de NIS 3.299.433 por los intereses desde la fecha del supuesto incumplimiento hasta la fecha en que se presentó la demanda, y una solicitud de añadir a la suma total de la demanda los intereses hasta el día de la sentencia. Además, la demanda incluye la petición de cargar a los demandados con los honorarios y costas legales del demandante.

El 30 de enero de 2023, y el 7 de febrero de 2023, el tribunal emitió una resolución que permitía a IDBD notificar la demanda a IRSA y Dolphin B.V. fuera de jurisdicción y permitía a Dolphin B.V. e IRSA impugnar la notificación y la jurisdicción del tribunal israelí antes del 9 de mayo de 2023. Por lo tanto, Dolphin B.V. e IRSA presentaron una moción para impugnar la notificación, la jurisdicción del tribunal israelí y la ley aplicable.

El 3 de julio de 2023, luego de una audiencia celebrada en la causa, el tribunal dictaminó que el tribunal israelí tiene jurisdicción sobre IRSA y Dolphin, y ordenó a Dolphin BV e IRSA presentar sus escritos de defensa antes del 1 de octubre de 2023. Las apelaciones interpuestas por IRSA ante el tribunal de distrito y ante la Corte Suprema, respecto de los aspectos relativos a la jurisdicción israelí sobre IRSA y la notificación a IRSA, fueron desestimadas.

El 14 de septiembre de 2023, IDBD presentó una solicitud de medida cautelar de tipo “Mareva” (congelamiento de activos), limitada a la suma de 144 millones de NIS (el monto de la demanda) (en adelante, "la Medida Cautelar"). Los demandados presentaron su respuesta a la Medida Cautelar el 24 de octubre de 2023; IDBD presentó su réplica el 10 de diciembre de 2023; y se celebró una audiencia al respecto el 19 de diciembre de 2023. Según la recomendación del tribunal durante la audiencia, las partes alcanzaron acuerdos que permitirían el levantamiento de la Medida Cautelar si IRSA otorgaba un compromiso de mantener un excedente mínimo de activos o efectivo, en todo momento, por un valor neto de 80 millones de NIS (libre de derechos de terceros), mientras la demanda contra IRSA esté en curso. Dicho compromiso fue otorgado por IRSA y recibió la aprobación del tribunal el 17 de enero de 2024. Por lo tanto, la medida cautelar fue levantada.

Los demandados (IRSA y Dolphin BV) presentaron su escrito de defensa el 29 de diciembre de 2023, el cual incluye varios argumentos de defensa. Entre otras cuestiones, los demandados sostienen que el compromiso de Dolphin BV incluye una condición resolutoria inequívoca y clara, que establece que la obligación de Dolphin BV expirará automáticamente respecto de todos los pagos que no hayan sido transferidos a IDBD en el momento en que se cumpla la condición resolutoria. La secuencia de eventos, que no se encuentra en disputa, obliga a concluir que la condición resolutoria se cumplió en relación con el segundo y el tercer pago. Por lo tanto, la demanda carece de causa respecto de Dolphin BV. En cualquier caso, no existe causa de acción contra IRSA, debido a la falta de competencia directa entre IRSA e IDBD. IDBD presentó su réplica al escrito de defensa el 28 de enero de 2024.

Se celebró una audiencia preliminar el 16 de junio de 2024, durante la cual el tribunal ordenó a las partes completar las actuaciones preliminares de producción de prueba. Actualmente, las partes están llevando a cabo estas actuaciones preliminares de producción de prueba.

Demanda colectiva contra IDBD, Dolphin IL y Eduardo Elsztain por la venta de DIC

El 3 de octubre de 2018, un solicitante inició una moción alegando poseer acciones de DIC (el "Solicitante"), contra IDBD, Dolphin IL y el Sr. Eduardo Elsztain buscando una orden judicial para anular la venta de acciones de DIC a Dolphin y designar un fiduciario para que mantenga esas acciones mientras la acción esté pendiente. El demandante alega que la venta no cumplió con las disposiciones de la Ley de Concentración y el demandante solicita una orden de pago de daños monetarios a los accionistas de DIC de entre 58 y 73 millones de NIS.

Tras el proceso de liquidación de IDBD, el demandante eliminó a IDBD del reclamo. IRSA planea defender enérgicamente esta moción ya que entendemos que la venta de las participaciones en las acciones de DIC por IDBD a Dolphin IL, IDBD cumple con las disposiciones de la Ley de Concentración.

Desde el inicio de la demanda, y hasta la fecha de este Prospecto, se han producido los siguientes hechos en el procedimiento:

- El 3 de marzo de 2019, los demandados presentaron su respuesta a la demanda iniciada por el Solicitante.
- El 4 de marzo de 2019, el tribunal decidió otorgar al fiscal general un plazo de 45 días para decidir si participaría en el proceso.
- El 26 de junio de 2019, el fiscal general presentó su postura, anunciando que participaría en el proceso. Además, señaló que, debido a los argumentos preliminares pendientes de resolución por el tribunal, en esta etapa no tomaría posición sobre el fondo del proceso.
- El 2 de julio de 2019, el tribunal resolvió que, en caso de que el fiscal general decida presentar su posición ante el tribunal, deberá hacerlo por escrito y a más tardar el 8 de agosto de 2019.
- El 17 de julio de 2019, el Solicitante presentó una solicitud de divulgación de pruebas.
- El 23 de septiembre de 2019, los demandados presentaron una moción titulada "resistencia a la solicitud de divulgación de pruebas", y el 15 de diciembre de 2019, el Solicitante presentó su respuesta a dicha moción.
- El 31 de diciembre de 2019, el tribunal decidió que, para resolver sobre la solicitud de divulgación de pruebas, primero debía resolver los argumentos preliminares pendientes. Por lo tanto, fijó un calendario en el que las partes debían presentar su postura respecto de dichos argumentos.
- El 20 de enero de 2020, los demandados presentaron un aviso sobre sus argumentos preliminares, y el 10 de febrero de 2020, el Solicitante presentó su postura al respecto.
- El 18 de marzo de 2020, el fiscal general presentó un aviso informando que no tomaría posición sobre los argumentos preliminares.
- El 12 de mayo de 2020, los demandados presentaron su respuesta a la respuesta del Solicitante sobre los argumentos preliminares.
- El 10 de agosto de 2020, el tribunal celebró una audiencia con las partes sobre los argumentos preliminares.
- El 30 de noviembre de 2020, el tribunal resolvió que la demanda no debía ser desestimada y que se mantenían todas las pretensiones de las partes. Además, el tribunal también dictaminó que, en tanto el asunto controvertido concerniera la violación de la Ley de Concentración, los demandados tenían razón al afirmar que el Solicitante, como titular de acciones de una compañía, no tenía legitimación para presentar una demanda bajo dicha ley.
- El 19 de enero de 2021, el solicitante presentó una solicitud enmendada de divulgación de pruebas (la "Solicitud Enmendada"). El 11 de febrero de 2021, los demandados presentaron una respuesta a la Solicitud Enmendada negando las afirmaciones del solicitante, y el 18 de febrero de 2021, el solicitante presentó su réplica. El 9 de abril de 2021, el tribunal rechazó la Solicitud Enmendada, ordenando al solicitante pagar los costos de los demandados, por un monto de 6.500 NIS.
- El 4 y 24 de noviembre de 2021 se celebraron dos audiencias probatorias, durante las cuales se realizó el contrainterrogatorio del perito designado en representación del solicitante y del propio Solicitante.
- El 29 de mayo de 2022, se celebró una tercera audiencia probatoria en la cual se contrainterrogó a los testigos en representación de los demandados.
- El 14 de junio de 2022, el tribunal aprobó el acuerdo alcanzado por las partes, según el cual el Solicitante presentaría sus alegatos finales a más tardar el 1 de noviembre de 2022, y los demandados presentarían sus alegatos finales a más tardar el 28 de febrero de 2023. El Solicitante presentó su respuesta a nuestros alegatos finales el 5 de septiembre de 2023. A la fecha de este Prospecto, se ha rechazado la solicitud de iniciar una acción colectiva, con cada parte asumiendo sus propios costos.

Demanda colectiva contra DIC y el Sr. Eduardo Elsztain y otros directores de IRSA con respecto a la salida de las acciones de DIC de los índices

El 2 de octubre de 2018, DIC recibió una acción y una moción para aprobarla como acción colectiva, que se había presentado ante el Tribunal de Distrito de Tel Aviv-Yafo (conjuntamente, la "Moción" a los fines del presente apartado) contra la DIC, contra el Sr. Eduardo S. Elsztain, contra los directores de DIC que tienen un interés en la persona controlante de DIC, y contra los directores y funcionarios adicionales de DIC, en relación con la salida de la participación de DIC el 1 de febrero de 2018 de sus índices TA 90 y TA 125 del TASE, a partir del cual se había negociado en la Bolsa de Valores de Tel Aviv hasta esa fecha (los "Índices") por un solicitante que alegaba haber tenido acciones de DIC antes del 1 de febrero de 2018 y posteriormente.

Se solicita al Tribunal, entre otras cosas, que apruebe la acción como una demanda colectiva y que solicite a los demandados que compensen a los miembros del grupo de acuerdo con el daño causado estimado en aproximadamente NIS 17.6 millones. DIC sostiene que tales alegatos son infundados y defenderán vigorosamente esta moción.

El 10 de abril de 2021, se celebró una audiencia preliminar sobre la solicitud del demandante para obtener documentos del comité independiente de IDBD que se estableció como parte de la transacción de centralización. La divulgación de estos documentos ya había sido aprobada por el tribunal en el pasado, pero no fueron entregados al solicitante después de que se designara a un fiduciario para IDBD y dichos documentos ya no estaban bajo el control de los demandados (por lo que no podían entregarlos al solicitante). El fiduciario de IDBD asistió a la audiencia preliminar y argumentó que no podía entregar los documentos hasta que se completara su investigación en relación con la transacción de centralización.

En consecuencia, el tribunal resolvió que el fiduciario de IDBD deberá entregar los documentos al solicitante y a los demandados antes de septiembre de 2022, asumiendo que la investigación esté concluida para esa fecha. A la fecha de este Prospecto, los documentos no han sido entregados al solicitante.

Además, y sin perjuicio de lo anterior, se programaron dos audiencias probatorias para celebrarse durante diciembre de 2022.

El 20 de diciembre de 2023, las partes presentaron una solicitud conjunta para la retirada del solicitante del procedimiento (la "Solicitud de Retiro"). Como parte de la Solicitud de Retiro, se pidió al tribunal que aprobara el acuerdo de las partes de que el solicitante se retiraría del procedimiento, que la solicitud de certificación del caso como acción colectiva sería desestimada, que se rechazaría la reclamación personal del solicitante y que se comprometería a no presentar más procedimientos sobre el asunto. Como parte de la solicitud, las partes acordaron recomendar al tribunal la aprobación del reembolso de gastos al solicitante por un monto de 150.000 nuevos shekels israelíes. La Solicitud de Retiro enfatizó que los demandados estaban dispuestos a pagar esta cantidad para cubrir los gastos del solicitante y evitar los costos legales involucrados en la continuación del procedimiento, a pesar de su evaluación de que la solicitud de aprobación de una acción colectiva sería denegada, y que la Solicitud de Retiro no admite ninguna de las reclamaciones o alegaciones del solicitante.

Tras recibir la posición de los organismos profesionales del Ministerio de Justicia y de la Autoridad de Valores de Israel respecto a la Solicitud de Retiro, el 23 de junio de 2024, el juez S. Yaakobi emitió un fallo aprobando la Solicitud de Retiro. El fallo indicó que, basándose en las presentaciones y las pruebas presentadas, el solicitante no habría podido probar sus reclamaciones en el procedimiento, y por lo tanto no existe preocupación de que la retirada se base en consideraciones irrelevantes. Además, el tribunal aprobó el reembolso de los gastos del solicitante en el procedimiento por un monto de solo 92.000 nuevos shekels israelíes.

Acontecimientos Recientes

Acontecimientos Recientes Cresud

Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 11 de septiembre de 2024 informamos que el Directorio de la Sociedad, convocó a Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas que se celebró el día 28 de octubre de 2024, a distancia, resolviendo lo siguiente:

1) Elección de dos accionistas para suscribir el acta de la asamblea.

2) Se aprobó por mayoría de votos la documentación prevista en el inc.1 del Artículo 234 de la Ley N° 19.550 correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024.

3) Se aprobó por mayoría de votos destinar el resultado del ejercicio de la siguiente manera: (i) a la integración de la Reserva Legal la suma de ARS 3.539.942.096,42 (pesos tres mil quinientos treinta y nueve mil millones novecientos cuarenta y dos mil noventa y seis con cuarenta y dos centavos) que actualizada a la fecha de esta asamblea, asciende a la suma de ARS 3.969.373.092,99 (pesos tres mil novecientos sesenta y nueve millones trescientos setenta y tres mil noventa y dos con noventa y nueve centavos), conforme las disposiciones legales vigentes; (ii) a la distribución de dividendos pagaderos en efectivo y/o en especie por hasta la suma de ARS 45.000.000.000 (pesos cuarenta y cinco mil millones), incluyéndose en este monto el ajuste por inflación, delegando en el Directorio de la Sociedad la proporción de dividendos a abonar en efectivo y/o en especie y la implementación de su pago en los plazos legales; (iii) el remanente por la suma de ARS 22.258.899.831,89 (pesos veintidós mil doscientos cincuenta y ocho millones ochocientos noventa y nueve mil ochocientos treinta y uno con ochenta y nueve centavos), que reexpresados ascienden a la suma de ARS 30.418.088.766,80 (pesos treinta mil cuatrocientos dieciocho millones ochenta y ocho mil setecientos sesenta y seis con ochenta centavos), a la integración de la reserva facultativa denominada “Reserva Especial” a ser aplicada a destinos específicos tales como futuros dividendos, recompra de acciones y/o proyectos vinculados con el plan de negocios de la sociedad, delegándose en el Directorio de la Sociedad su utilización, aplicación y/o disposición en futuros ejercicios, todo ello teniendo en consideración que responde a los propósitos de razonabilidad y prudente administración de los negocios previsto en los artículos 66 inciso 3 y 70 de la Ley 19.550.

4) Se aprobó por mayoría de votos (i) reasignar las reservas facultativas existentes al 30.06.2024 según estados financieros a esa fecha, denominada “Reserva para Futuros Dividendos” por la suma de ARS 27.595.258.853,11 (pesos veintisiete mil quinientos noventa y cinco millones doscientos cincuenta y ocho mil ochocientos cincuenta y tres con once centavos) cuyo total reexpresado asciende a la suma de ARS 30.942.844.544,42 (pesos treinta mil novecientos cuarenta y dos millones ochocientos cuarenta y cuatro mil quinientos cuarenta y cuatro con cuarenta y dos centavos), a la existente reserva facultativa denominada “Reserva Especial”, que sumando la reasignación propuesta en este punto, la asignación del remanente del resultado del ejercicio conforme el punto anterior del Orden del Día y las existencias al 30 de junio de 2024 por la suma ARS 131.647.813.947,23 (pesos ciento treinta y un mil seiscientos cuarenta y siete millones ochocientos trece mil novecientos cuarenta y siete con veintitrés centavos) que reexpresadas ascienden a la suma de ARS 147.618.033.346,42 (pesos ciento cuarenta y siete mil seiscientos dieciocho millones treinta y tres mil trescientos cuarenta y seis con cuarenta y dos centavos), ascenderá en conjunto a la suma reexpresada de ARS 208.978.966.657,64 (pesos doscientos ocho mil novecientos setenta y ocho millones novecientos sesenta y seis mil seiscientos cincuenta y siete con sesenta y cuatro centavos) y (ii) proponer que el destino específico de esta Reserva Especial podrá ser futura distribución de dividendos, recompra de acciones y/o nuevos proyectos vinculados con el plan de negocios de la Sociedad, delegándose en el Directorio su utilización, disposición y/o aplicación en futuros ejercicios, respondiendo ello a una prudente y razonable administración de la Sociedad conforme ha sido desarrollada en los últimos años, todo ello en función a las previsiones de los art. 66 inc. 3 y 70 de la Ley 19.550.

5) Se aprobó por mayoría de votos la gestión del Directorio durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024 efectuada por cada uno de sus miembros, así como respecto de los directores titulares que son también miembros de los Comités de Auditoría y Ejecutivo que funcionan en su seno, por las actividades desarrolladas durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024.

6) Se aprobó por mayoría de votos la gestión de la Comisión Fiscalizadora durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de2024.

7) Se aprobó por mayoría de votos (I) las remuneraciones al Directorio por la suma total de ARS 373.231.135,93 (pesos trescientos setenta y tres millones doscientos treinta y un mil ciento treinta y cinco con noventa y tres centavos) correspondientes al ejercicio cerrado el 30 de junio de 2024, las que incluyen funciones técnico-administrativas desarrolladas por los directores y que responden a pautas de razonabilidad en materia de retribuciones por el ejercicio de funciones ejecutivas y consideran las habilidades y capacidades técnicas, operativas y experiencia en el negocio de los miembros del directorio así como el compromiso que asumen con sus funciones, además de criterios comparables de mercado en compañías de similar envergadura, todo ello de acuerdo a las prácticas de gobierno corporativo

establecidas en el Código de Gobierno Societario y (II) facultar al Directorio para (i) proceder a su asignación y distribución oportuna de conformidad con las tareas específicas oportunamente desarrolladas por sus miembros y (ii) efectuar adelantos de honorarios mensuales ad referéndum de lo que la próxima asamblea ordinaria considere.

8) Se aprobó por mayoría de votos abonar a la Comisión Fiscalizadora por las tareas realizadas durante el ejercicio bajo tratamiento, esto es al 30 de junio de 2024, la suma en conjunto de ARS 16.876.719 (pesos dieciséis millones ochocientos setenta y seis mil setecientos diecinueve) delegándose en la propia Comisión Fiscalizadora la asignación individual de la suma indicada.

9) Se aprobó por mayoría de votos: (i) mantener en 12 (doce) el número de directores titulares y fijar en 5 (cinco) el número de directores suplentes; (ii) renovar en sus cargos como Directores Titulares a los señores Jorge Oscar Fernández; Liliana Irene Glikin; Nicolás Bendersky y Enrique Alberto Antonini todos con mandato por tres ejercicios, es decir, hasta el 30 de junio de 2027; (iii) renovar en sus cargos como Directores Suplentes a los señores Gabriel Adolfo Gregorio Reznik y Pedro Dámaso Labaqui Palacios con mandato por tres ejercicios, es decir, hasta el 30 de junio de 2027. Se deja constancia que los directores electos señores Jorge Oscar Fernández, Nicolás Bendersky, Gabriel Adolfo Gregorio Reznik y Pedro Dámaso Labaqui Palacios revisten el carácter de no independientes, en los términos del art. 11 de la Sección III del Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV (T.O. 2013) y Enrique Alberto Antonini y Liliana Irene Glikin revisten el carácter de independiente, en los términos del art. 11 de la Sección III del Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV (T.O. 2013).

10) Se aprobó por mayoría de votos (i) aprobar las designaciones de los señores José Daniel Abelovich, Marcelo Héctor Fuxman y la señora Noemí Ivonne Cohn como Síndicos Titulares y las del señor Roberto Daniel Murmis y de las señoras Cynthia Deokmellian y Paula Sotelo como Síndicos Suplentes por el lapso de un ejercicio, destacando que según la normativa de la CNV las personas propuestas revisten el carácter de independientes, informando que han prestado asistencia profesional remunerada con relación a sociedades artículo 33 de la LGS; y (ii) autorizar a los señores síndicos propuestos a participar en la sindicatura de otras sociedades en virtud de las disposiciones de los artículos 273 y 298 de la LGS.

11) Se aprobó por mayoría de votos designar como contadores certificantes para el ejercicio 2024/2025 a la firma Pice Waterhouse & Co. miembro de la firma PriceWaterhouseCoopers en la persona de Carlos Brondo como Auditor Externo Titular y Andrés Suarez como Auditor Externo Suplente.

12) Se aprobó por mayoría de votos un honorario por la suma de ARS 314.787.577 (pesos trescientos catorce millones setecientos ochenta y siete mil quinientos setenta y siete) por las tareas desarrolladas por los Contadores Certificantes por el ejercicio cerrado al 30 de junio de 2024.

13) Se aprobó por mayoría de votos ratificar en todas sus partes la distribución de dividendos en efectivo por la suma de ARS 30.000.000.000 (pesos treinta mil millones) resuelta por el Directorio en fecha 2 de mayo de 2024, realizada en el marco de las delegaciones efectuadas por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 5 de octubre de 2023, mediante la desafectación parcial de la reserva facultativa denominada “Reserva para Futuros Dividendos” en base a los estados financieros cerrados al 30 de junio de 2023 reexpresados conforme al último índice de precios al consumidor publicado por el INDEC al 31 de marzo de 2024.

14) Se aprobó por mayoría de votos: (i) solicitar la emisión y oferta pública de acciones ordinarias complementarias a las autorizadas mediante Resolución N° RESFC-2021-20969 APN-DIR#CNV del 08 de febrero de 2021 de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”), en el marco del aumento de capital por suscripción de acciones aprobado por asamblea de accionistas de fecha 30 de octubre de 2019 y directorio de fecha 20 de enero de 2021 por un total de 90.000.000 de acciones de valor nominal ARS 1 (pesos uno) y con derecho a un (1) voto por acción y 90.000.000 de opciones con derecho a recibir acciones ordinarias, alcanzando el total de acciones a emitir a un máximo de 180.000.000 de acciones en conjunto; y (ii) delegar en el Directorio de la Sociedad la facultad de fijar todos los términos y condiciones para la emisión y oferta pública complementaria de acciones requerida para cumplir con la entrega de acciones en el marco del ejercicio del derecho de los tenedores de opciones, con facultad de subdelegar en uno o más directores, gerentes de la sociedad, o de las personas que el mismo autorice, conforme la normativa vigente, incluyendo sin limitación, las siguientes facultades, según corresponda: (i) la determinación de la cantidad total de acciones necesarias para dar cumplimiento con la conversión de opciones en acciones conforme mecanismos de conversión previstos en el prospecto publicado el 12 de abril de 2021; (ii) la

solicitud de autorización de oferta pública y cotización de las acciones derivadas del ejercicio de las opciones que se emitan ante la CNV y listado y/o negociación en bolsas y/o mercados de valores autorizados del país y/o del exterior, con facultades para solicitar todas las autorizaciones de oferta pública de otro tipo ante la CNV, la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos ("SEC") y/u otros organismos similares del país o del exterior; (iii) la ampliación y/o adecuación y/o enmienda del programa de American Depositary Receipts vigente a la fecha entre la Sociedad y The Bank of New York Mellon como depositario, representativos de American Depositary Shares y delegación en el directorio de la determinación de los términos, condiciones y alcances de dicho programa y/o la suscripción de un nuevo programa de depósito con un nuevo depositario y delegación en el directorio para acordar los términos, condiciones y alcances de dicho programa; (iv) la elaboración y suscripción de las versiones preliminares y finales de los instrumentos necesarios a ser presentados ante la CNV, la SEC y/u otros organismos similares y/o mercados de valores autorizados, en todos los casos del país y/o del exterior; y (v) la suscripción de todos los documentos necesarios para instrumentar la emisión de las acciones complementarias junto con la realización de todos aquellos actos vinculados tendientes a dar cumplimiento a las estipulaciones previstas en el prospecto de emisión publicado el 24 de febrero de 2021 con relación al aumento de capital por suscripción, con las más amplias facultades.

15) Autorizaciones para la inscripción de trámites relativos a la presente asamblea ante la CNV, BYMA, Caja de Valores S.A. y la IGJ.

Venta de fracción del campo Los Pozos

Con fecha 30 de septiembre de 2024 informamos que la Sociedad ha vendido una fracción de 3.630 hectáreas de reserva con potencial productivo del establecimiento "Los Pozos", ubicado en la Provincia de Salta, Argentina, quedando un remanente de aproximadamente 231.700 hectáreas de dicho establecimiento en manos de la sociedad.

El monto total de la operación fue fijado en USD 2,23 millones (USD/ha 614), de los cuales se han cobrado a la fecha USD 1,1 millones. El saldo remanente de USD 1,13 millones, garantizado con una hipoteca sobre el inmueble, se cobrará en una única cuota en septiembre de 2025.

La fracción de campo estaba valuada contablemente en ARS 56 millones y la ganancia de la operación, que será reconocida en los estados contables de la sociedad del primer trimestre del período fiscal 2025, asciende a la suma aproximada de ARS 2.150 millones.

Ejercicio de Warrants

Con fecha 2 de octubre de 2024 informamos que entre el 17 y el 25 de septiembre de 2024 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procedió a dar el alta de un total de 2.283.822 acciones ordinarias de la Sociedad de VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 982.728,61.

El aumento de capital resultante del ejercicio de estos warrants, pendiente de inscripción. A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones se incrementa a 598.639.142 acciones ordinarias, el capital social de la Sociedad se incrementó a 598.639.142, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuyó a 84.261.280.

Reporte anula 20-F

Con fecha 23 de octubre de 2024, informamos que hemos presentado el Reporte Anual del Form 20-F por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, ante la comisión de valores de los Estados Unidos (la "Securities and Exchange Commission" o "SEC"), el cual se encuentra disponible en el website de la Compañía www.cresud.com.ar y podrá ser consultado en el siguiente link: https://www.sec.gov/ix?doc=/Archives/edgar/data/0001034957/000165495424013234/cresud_20f.htm

Dividendos Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria

Con fecha 28 de octubre de 2024, informamos que la asamblea de accionistas celebrada el 28 de octubre de 2024 aprobó por mayoría de votos la distribución de un dividendo en efectivo y/o en especie por hasta la suma de ARS 45.000.000.000 (pesos cuarenta y cinco mil millones) a los Accionistas, en proporción a sus tenencias accionarias.

Aviso de pago de dividendo en efectivo

Con fecha 28 de octubre de 2024, informamos que conforme con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 28 de octubre de 2024 y la reunión de Directorio de la misma fecha, a mérito de las delegaciones efectuadas por la asamblea, se pondrá a disposición de los señores accionistas a partir del día 7 de noviembre de 2024 o en la fecha posterior que resulte por aplicación de las normas que operan en las jurisdicciones donde cotizan las acciones de la Sociedad ("Fecha de Puesta a Disposición"), un dividendo en efectivo por la suma de ARS 45.000.000.000 con cargo al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024, equivalente al 7.527,253613523% del capital social con derecho a cobro representado por un total de 597.827.605 acciones.

El monto por acción (VN ARS 1) será de ARS 75,27253613523 y el monto por cada American Depositary Shares ("ADS") será de ARS 752,7253613523, pagadero a todos los accionistas que revistan tal condición al 5 de noviembre de 2024 conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

El pago se efectuará por intermedio de la Caja de Valores S.A., en su domicilio sito en 25 de Mayo 362, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el horario de 10 a 15 horas. Los tenedores de ADS's percibirán los importes correspondientes al dividendo a través de The Bank of New York Mellon, depositario de dichos certificados a partir de la fecha que resulte por aplicación de las regulaciones vigentes en la jurisdicción donde cotizan los ADS's de la Sociedad.

Asimismo, se informó que la distribución de dividendos se encuentra sujeta a la retención del 7% establecida en el artículo 97 de la Ley del Impuesto a las Ganancias (T.O. Decreto 824/2019 y mod.).

Programa de recompra de acciones

Con fecha 28 de octubre, informamos que el Directorio de la Sociedad ha resuelto establecer los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley Nº 26.831 y las Normas de la CNV.

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 de los activos, y tiene como objetivo sustancial mantener el valor de la acción de la Sociedad y contribuir a la disminución de la brecha existente entre el valor implícito de la Sociedad, en base al valor de los activos, y el valor de la misma, en base al precio de cotización de sus acciones, con miras a contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado.

En consecuencia, en base a los argumentos enunciados y luego de recibir los informes del Comité de Auditoría, de la Comisión Fiscalizadora y de contador independiente, con opinión favorable y ausencia de objeciones, documentos que quedarán a disposición del público inversor en la sede social de la Sociedad, el Directorio ha dispuesto que la Sociedad adquiera acciones propias en los términos del Artículo 64 de la Ley Nº 26.831 y las Normas de la CNV, estableciendo los siguientes términos y condiciones:

1) Monto máximo a invertir: Hasta ARS 6.500.000.000 (pesos seis mil quinientos millones).

2) Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: La cantidad de acciones a adquirir en ningún n caso excederá el límite máximo del 10% de capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.

3) Límite 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.

4) Precio a pagar por las acciones: Hasta un máximo de USD 12,00 (dólares estadounidenses doce) por ADS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 1.500 (pesos mil quinientos) por acción. El precio máximo podrá ser modificado por el Directorio, debiendo informarse a la Comisión Nacional de Valores ("CNV") y a los mercados.

5) Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, por cuenta y orden de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. de acuerdo con la delegación de facultades establecida en la Resolución Nº 18.629 de la CNV, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.

6) Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Sociedad y/o con reservas libres o facultativas. La Sociedad cuenta con la liquidez necesaria para realizar las citadas adquisiciones sin que se afecte la solvencia de la Sociedad conforme se desprende del Estado de Situación Financiera Separado de la Sociedad al 30 de junio de 2024.

7) Cantidad de acciones en circulación: A modo informativo se informa que al 30 de junio de 2024, la Sociedad tenía emitidas 596.355.320 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS1 y el capital social ascendía a la suma de ARS 596.355.320. Como resultado del ejercicio de warrants en el período comprendido entre el 17 y 25 de septiembre de 2024, se emitieron 2.283.822 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1, por lo que la cantidad de acciones emitidas asciende a 598.639.142 acciones ordinarias de VN ARS 1, y el capital social de la Sociedad asciende a ARS 598.639.142, quedando un total de 84.261.280 warrants sin ejercer, situación que fuera aprobada por el directorio celebrado el día 22 de octubre de 2024 para su posterior inscripción ante la Comisión Nacional de Valores y registro ante la Inspección General de Justicia.

Acontecimientos Recientes IRSA

Programa de recompra de acciones propias julio 2024

Con fecha 11 de julio de 2024, IRSA informó que el Directorio de la sociedad ha resuelto establecer los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la sociedad.

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

En consecuencia, el Directorio de IRSA en base a los argumentos enunciados, contando con la ausencia de objeciones del Comité de Auditoría y la opinión favorable de la Comisión Fiscalizadora y de contador independiente, ha dispuesto que la sociedad adquiera acciones propias en los términos del Artículo 64 de la Ley No 26.831 y las Normas de la CNV. En línea con ello, el Directorio ha establecido los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la sociedad:

- *Monto máximo a invertir*: Hasta ARS 15.000.000.000 (pesos quince mil millones).
- *Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición*: La cantidad de acciones a adquirir en ningún caso excederá el límite máximo del 10% de capital social de la sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- *Límite 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 USD 11,00 (dólares estadounidenses once) por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 1.550 (pesos mil quinientos cincuenta) por acción. El precio máximo podra´ ser modificado por el Directorio, debiendo informarse a la CNV y a los mercados.
- *Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo:* hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la BCBA, por cuenta y orden de BYMA de acuerdo con la delegación de facultades establecida en la Resolución No 18.629 de la CNV, 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 sociedad y/o con reservas libres o facultativas. IRSA cuenta con la liquidez necesaria para realizar las citadas adquisiciones sin que se afecte la solvencia de la Sociedad conforme se desprende del Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado

Separado de la Ssciedad al 31 de marzo de 2024, oportunamente presentado, del informe del contador independiente, de la opinión del Comité de Auditoría y del informe de la Comisión Fiscalizadora.

- *Cantidad de acciones en circulación*: A modo informativo y de acuerdo lo aprobado por el Directorio en fecha 11 de julio de 2024, conforme al ejercicio de warrants en el período comprendido entre el 17 y 25 de mayo de 2024, se emitieron 2.556.880 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10, por lo que la cantidad de acciones emitidas asciende a 741.459.162 acciones ordinarias de VN ARS 10, y el capital social de IRSA asciende a ARS 7.414.591.620, quedando un total de 75.668.184 warrants sin ejercer.

IRSA ha procedido a la recompra de acciones ordinarias bajo el presente programa. El día 11 de septiembre de 2024 IRSA finalizó el programa de recompra de acciones habiendo adquirido en el mercado por un total de 11.541.885 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,93% del programa de recompra aprobado y 1,56% del capital social.

Compra inmueble lindero a Alto Avellaneda

El 1 de agosto de 2024 IRSA adquirió un inmueble lindero a su centro comercial Alto Avellaneda, ubicado en Gral. Güemes 861, Partido de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires. La propiedad cuenta con una superficie total de 86.861 m2 y una superficie construida de 32.660 m2, con potencial de expansión a futuro. El precio de compra se fijó en USD 12,2 millones, de los cuales ya se abonaron USD 9,2 millones y el saldo de USD 3 millones será cancelado junto con la escritura traslativa de dominio, que se encuentra pendiente. La transacción contempla la cesión a IRSA de los contratos de alquiler vigentes hasta su término original y la firma de un nuevo contrato de alquiler con el supermercado por 3 años.

Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 11 de septiembre de 2024 IRSA informó que el Directorio de la sociedad, convocó a Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas que se celebró el día 28 de octubre de 2024, a distancia, resolviendo lo siguiente:

1) Elección de dos accionistas para suscribir el acta de la asamblea.

2) Se aprobó por mayoría de votos la documentación del art. 234 inciso 1 de la Ley General de Sociedades Nº 19.550 (“LGS”) correspondiente al ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024.

3) Se aprobó por mayoría de votos: (i) absorber la totalidad del saldo de los resultados no asignados acumulados negativos por la cifra indicada, es decir, por la suma de ARS 17.379.515.726,40 (pesos diecisiete mil trescientos setenta y nueve millones quinientos quince mil setecientos veintiséis con cuarenta centavos), que reexpresada asciende a la suma de ARS 19.487.827.826,93 (pesos diecinueve mil cuatrocientos ochenta y siete millones ochocientos veintisiete mil ochocientos veintiséis con noventa y tres centavos) con reservas facultativas que según surge de los estados financieros separados al 30 de junio de 2024, se compone por la Reserva para Futuros Dividendos por la suma de ARS 72.956.731.092,82 (pesos setenta y dos mil novecientos cincuenta y seis millones setecientos treinta y un mil noventa y dos con ochenta y dos centavos) y la Reserva Especial por la suma de ARS 58.076.308.045,13 (pesos cincuenta y ocho mil setenta y seis millones trescientos ocho mil cuarenta y cinco con trece centavos), que reexpresadas ascienden a la suma de ARS 81.807.124.937,32 (pesos ochenta y un mil ochocientos siete millones ciento veinticuatro mil novecientos treinta y siete con treinta y dos centavos) y ARS 65.121.555.159,89 (pesos sesenta y cinco mil ciento veintiún millones quinientos cincuenta y cinco mil ciento cincuenta y nueve con ochenta y nueve centavos), respectivamente; y (ii) deducidas las pérdidas acumuladas conforme punto (i) precedente, asignar una parte del remanente de reservas facultativas (Reserva para futuros dividendos y reserva especial) a la distribución de un dividendo pagadero en efectivo y/o en especie a los señores accionistas en proporción a sus tenencias accionarias por hasta la suma de ARS 90.000.000.000 (pesos noventa mil millones), delegándose en el Directorio de IRSA la proporción de dividendos a abonar en efectivo y/o en especie y la implementación de su pago en los plazos legales, aclarándose que la propuesta de dividendo no presupone reexpresión en moneda homogénea.

4) Se aprobó por mayoría de votos reasignar las denominadas “Reserva Especial” y “Reserva para futuros dividendos”, a una única reserva facultativa denominada “Reserva Especial” cuyo destino específico podrá ser futura distribución de dividendos, recompra de acciones y/o nuevos proyectos vinculados con el plan

de negocios de IRSA, delegándose en el Directorio su utilización, disposición y/o aplicación en futuros ejercicios, respondiendo ello a una prudente y razonable administración de IRSA conforme ha sido desarrollada en los últimos años, todo ello en función a las previsiones de los art. 66 inc. 3 y 70 de la Ley 19.550.

5) Se aprobó por mayoría de votos la gestión del Directorio durante el ejercicio al 30 de junio de 2024, efectuada por cada uno de sus miembros así como respecto de los directores titulares que son también miembros de los Comités de Auditoría y Ejecutivo que funcionan en su seno, por las actividades desarrolladas durante el ejercicio al 30 de junio de 2024.

6) Se aprobó por mayoría de votos la gestión de la Comisión Fiscalizadora durante el ejercicio al 30 de junio de 2024.

7) Se aprobó por mayoría de votos (I) las remuneraciones al Directorio de IRSA, por la suma total de ARS 13.323.000.000 (pesos trece mil trescientos veintitrés millones) correspondientes al ejercicio cerrado el 30 de junio de 2024, las que incluyen funciones técnico-administrativas desarrolladas por los directores y que responden a pautas de razonabilidad en materia de retribuciones por el ejercicio de funciones ejecutivas y consideran las habilidades y capacidades técnicas, operativas y experiencia en el negocio de los miembros del directorio así como el compromiso que asumen con sus funciones, además de criterios comparables de mercado en compañías de similar envergadura, todo ello de acuerdo a las prácticas de gobierno corporativo establecidas en el Código de Gobierno Societario; y (II) facultar al Directorio para (i) proceder a su asignación y distribución oportuna de conformidad con las tareas específicas oportunamente desarrolladas por sus miembros y (ii) efectuar adelantos de honorarios mensuales ad referéndum de lo que la próxima asamblea ordinaria considere.

8) Se aprobó por mayoría de votos abonar a la Comisión Fiscalizadora por las tareas realizadas durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024 la suma en conjunto de ARS 16.876.719 (pesos dieciséis millones ochocientos setenta y seis mil setecientos diecinueve), delegándose en la propia Comisión Fiscalizadora la asignación individual de la suma indicada.

9) Se aprobó por mayoría de votos: (i) mantener en 12 (doce) el número de directores titulares y fijar en 3 (tres) el número de directores suplentes; (ii) renovar en sus cargos como Directores Titulares a los señores Eduardo Sergio Elsztain, Saúl Zang, Mauricio Wior y Ben Iosef Elsztain con mandato por tres ejercicios, es decir, hasta el 30 de junio de 2027 y (iii) renovar en su cargo de Director Suplente al señor Oscar Marcos Barylka con mandato por tres ejercicios, es decir, hasta el 30 de junio de 2027. Se deja constancia que la totalidad de los directores titulares y suplentes propuestos revisten el carácter de no independientes, en los términos del art. 11 de la Sección III del Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV (T.O. 2013).

10) Se aprobó por mayoría de votos (i) la designación de los señores José Daniel Abelovich, Marcelo Héctor Fuxman y Noemí Ivonne Cohn como Síndicos Titulares y las de los señores Roberto Daniel Murmis, Cynthia Deokmellian y Paula Andrea Sotelo como Síndicos Suplentes por el lapso de un ejercicio, destacando que según la normativa de la CNV las personas propuestas revisten el carácter de independientes, informando que han prestado asistencia profesional remunerada con relación a sociedades artículo 33 de la LGS y (ii) autorizar a los señores síndicos propuestos a participar en la sindicatura de otras sociedades en virtud de las disposiciones de los artículos 273 y 298 de la LGS.

11) Se aprobó por mayoría de votos la designación como contadores certificantes para el ejercicio 2024/2025 a las firmas (a) Price Waterhouse & Co. miembro de la firma PriceWaterhouseCoopers en la persona de Carlos Brondo como Auditor Externo Titular y en la persona de Andrés Suarez como Auditor Externo Suplente; y (b) Abelovich Polano & Asociados en la persona de Noemi Ivonne Cohn como Auditora Externa Titular y en las personas de José Daniel Abelovich y Marcelo Héctor Fuxman como Auditores Externos Suplentes.

12) Se aprobó por mayoría de votos aprobar un honorario por la suma de ARS 597.983.928 (pesos quinientos noventa y siete millones novecientos ochenta y tres mil novecientos veintiocho) por las tareas desarrolladas por los Contadores Certificantes por el ejercicio cerrado al 30 de junio de 2024.

13) Se aprobó por mayoría de votos distribuir la cantidad de 25.700.000 acciones propias de VN ARS 10 en cartera derivadas de los programas de recompra de acciones para la distribución de las mismas entre los señores accionistas en proporción a sus tenencias accionarias y autorizar al Directorio a instrumentar

la distribución de las acciones indicadas.

14) Se aprobó por mayoría de votos ratificar en todas sus partes la distribución de dividendos en efectivo por la suma de ARS 55.000.000.000 (pesos cincuenta y cinco mil millones) resuelta por el Directorio de IRSA en fecha 2 de mayo de 2024, realizada en el marco de las delegaciones efectuadas por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 28 de octubre de 2022, mediante la desafectación parcial de la reserva facultativa denominada Reserva Especial en base a los estados financieros cerrados al 30 de junio de 2023 reexpresados conforme al último índice de precios al consumidor publicado por el INDEC al 31 de marzo de 2024.

15) Se aprobó por mayoría de votos (i) autorizar al Directorio de IRSA con las más amplias facultades para elaborar un plan de incentivos fomentando la participación de los individuos indicados como accionistas de la Sociedad, sometiendo la aprobación de dicho plan ante los organismos correspondientes y (ii) que dicho plan contemple hasta el 1% de las acciones emitidas por IRSA al momento de su implementación afectándose al mismo acciones propias en cartera existentes o a ser adquiridas mediante programas de adquisición de acciones propias conforme la normativa vigente, las que serán entregadas a los beneficiarios del plan de acuerdo con las pautas de cumplimiento de los participantes de ese programa.

16) Se aprobó por mayoría de votos: (i) solicitar la emisión y oferta pública de acciones ordinarias complementarias a las autorizadas mediante Resolución N° RESFC-2021-20968-2021 APN-DIR#CNV del 08 de febrero de 2021 de la Comisión Nacional de Valores, en el marco del aumento de capital por suscripción de acciones aprobado por asamblea de accionistas de fecha 30 de octubre de 2019 y directorio de fecha 20 de enero de 2021 por un total de 80.000.000 de acciones de valor nominal ARS 1 (actualmente de valor nominal ARS 10) y con derecho a un voto por acción y 80.000.000 de opciones con derecho a recibir acciones ordinarias, alcanzando el total de acciones a emitir a un máximo de 160.000.000 de acciones en conjunto; (ii) delegar en el Directorio de IRSA la facultad de fijar todos los términos y condiciones para la emisión y oferta pública complementaria de acciones requerida para cumplir con la entrega de acciones en el marco del ejercicio del derecho de los tenedores de opciones, con facultad de subdelegar en uno o más directores, gerentes de la sociedad, o de las personas que el mismo autorice, conforme la normativa vigente, incluyendo sin limitación, las siguientes facultades, según corresponda: (i) la determinación de la cantidad total de acciones necesarias para dar cumplimiento con la conversión de opciones en acciones conforme mecanismos de conversión previstos en el prospecto publicado el 12 de abril de 2021; (ii) la solicitud de autorización de oferta pública y cotización de las acciones derivadas del ejercicio de las opciones que se emitan ante la CNV y listado y/o negociación en bolsas y/o mercados de valores autorizados del país y/o del exterior, con facultades para solicitar todas las autorizaciones de oferta pública de otro tipo ante la CNV, la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos (“SEC”) y/u otros organismos similares del país o del exterior; (iii) la ampliación y/o adecuación y/o enmienda del programa de American Depositary Receipts vigente a la fecha entre la Sociedad y The Bank of New York Mellon como depositario, representativos de American Depositary Shares y delegación en el directorio de la determinación de los términos, condiciones y alcances de dicho programa y/o la suscripción de un nuevo programa de depósito con un nuevo depositario y delegación en el directorio para acordar los términos, condiciones y alcances de dicho programa; (iv) la elaboración y suscripción de las versiones preliminares y finales de los instrumentos necesarios a ser presentados ante la CNV, la SEC y/u otros organismos similares y/o mercados de valores autorizados, en todos los casos del país y/o del exterior; y (v) la suscripción de todos los documentos necesarios para instrumentar la emisión de las acciones complementarias junto con la realización de todos aquellos actos vinculados tendientes a dar cumplimiento a las estipulaciones previstas en el prospecto de emisión publicado el 12 de abril de 2021 con relación al aumento de capital por suscripción, con las más amplias facultades.

17) Se aprobó por mayoría de votos: (i) El proceso de reorganización social; (ii) La documentación contable y legal sometida a consideración de la asamblea, destacándose que el proceso de reorganización, no reviste la necesidad de aumento de capital, ni la fijación de valor de canje en virtud de la relación de control existente entre absorbente y absorbida, y en especial las ventajas económicas, organizativas y operacionales que ello implica para IRSA; (iii) El Compromiso Previo de Fusión entre IRSA y CELAP suscripto con fecha 11 de septiembre de 2024; (iv) La omisión de la lectura de la documentación contable y legal referida por haber sido puesta a disposición de los señores Accionistas oportunamente; (v) La delegación en el directorio de las facultades para aceptar cambios y/o modificaciones no sustanciales a la documentación bajo tratamiento y (vi) Autorizar a los miembros del Directorio y/o apoderados de la Sociedad y/o a las doctoras María Laura Barbosa y/o Lucila Huidobro y/o Carolina Zang para que, en forma

individual e indistinta, cualquiera de ellas suscriban y otorguen el Acuerdo Definitivo de Fusión con facultades suficientes para sustituir este apoderamiento en favor de cualquier otra persona que resulte menester.

18) Autorizaciones para la inscripción de trámites relativos a la presente asamblea ante la CNV, BYMA, Caja de Valores S.A. y la IGJ.

Ejercicio de Warrants

Con fecha 2 de octubre de 2024 IRSA informó que entre el 17 y el 25 de septiembre de 2024 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procedió a dar el alta de un total de 5.433.980 acciones ordinarias de IRSA, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a IRSA USD 1.797.017,19.

El aumento de capital resultante del ejercicio de estos warrants, pendiente de inscripción. A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones e incrementa a 746.893.142 acciones ordinarias de VN ARS 10, el capital social de IRSA se incrementó a 7.468.931.420, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuyó a 71.510.561.

Venta de piso Torre "261 Della Paolera"

Con fecha 15 de octubre de 2024, IRSA informó que ha vendido un piso de la torre "261 Della Paolera" ubicada en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie locativa total de aproximadamente 1.197 m2 y 8 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 7,1 millones (MEP) (~USD/m2 6.000), de los cuales USD 6,0 millones ya fueron abonados y el saldo de USD 1,1 millones, gravado con una hipoteca de primer grado, será cancelado en 24 cuotas mensuales devengando una tasa de interés del 8% anual.

Luego de esta operación, IRSA conserva la propiedad de 3 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 3.670 m2 además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

El resultado contable de esta operación será reconocido en los Estados Contables de la Sociedad del 2º trimestre del PF 2025.

Reporte anual 20-F

Con fecha 23 de octubre de 2024, IRSA informó que ha presentado el Reporte Anual del Form 20-F por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, ante la comisión de valores de los Estados Unidos (la "Securities and Exchange Commission" o "SEC"), el cual se encuentra disponible en el website de IRSA www.irsa.com.ar y podrá ser consultado en el siguiente link: https://www.sec.gov/ix?doc=/Archives/edgar/data/0000933267/000165495424013232/irsa_20f.htm

Dividendos Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria

Con fecha 28 de octubre de 2024, IRSA informó que, en la asamblea de accionistas celebrada el 28 de octubre de 2024, aprobó por mayoría de votos: (i) la distribución de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 90.000.000.000 (pesos noventa mil millones) a los accionistas, en proporción a sus tenencias accionarias y (ii) distribuir la cantidad de 25.700.000 acciones propias de VN ARS 10 en cartera derivadas de los programas de recompra de acciones para la distribución de las mismas entre los señores accionistas en proporción a sus tenencias accionarias.

Aviso de pago de dividendo en efectivo

El 28 de octubre de 2024, IRSA informó que conforme con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 28 de octubre de 2024 y la reunión de Directorio de la misma fecha, a mérito de las delegaciones efectuadas por la asamblea, se pondrá a disposición de los señores accionistas a partir del día 5 de noviembre de 2024 o en la fecha posterior que resulte por aplicación de las normas que operan en las jurisdicciones donde cotizan las acciones de la Sociedad ("Fecha de Puesta a Disposición"), un dividendo en efectivo por la suma de ARS 90.000.000.000,00, equivalente al 1.261,1712782686% del

capital social con derecho a cobro representado por un total de 713.622.341 acciones, con cargo al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024.

El monto por acción (VN ARS 10) será de ARS 126,11712782686 y el monto por cada Global Depositary Shares ("GDS") será de ARS 1.261,1712782686, pagadero a todos los accionistas que revistan tal condición al 1 de noviembre de 2024, conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

El pago se efectuará por intermedio de la Caja de Valores S.A., en su domicilio sito en 25 de Mayo 362, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el horario de 10 a 15 horas.

Los tenedores de GDS percibirán los importes correspondientes al dividendo a través de The Bank of New York Mellon, depositario de dichos certificados a partir de la fecha que resulte por aplicación de las regulaciones vigentes en la jurisdicción donde cotizan los GDS de IRSA.

Asimismo, IRSA informo que la distribución de dividendos se encuentra sujeta a la retención del 7% establecida en el artículo 97 de la Ley del Impuesto a las Ganancias (T.O. Decreto 824/2019 y mod.).

Distribución de acciones propias

Con fecha 28 de octubre de 2024, IRSA informó que de acuerdo con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de octubre de 2024 y lo dispuesto por el Directorio en su reunión de la misma fecha en base a las facultades delegadas por la mencionada Asamblea, se ha dispuesto efectuar la distribución de acciones propias en cartera de IRSA oportunamente adquiridas por un total de 25.700.000 de acciones ordinarias escriturales de 1 voto por acción y de VN ARS 10 cada una, conforme a las siguientes condiciones:

Fecha de inicio del trámite: 5 de noviembre de 2024.

Domicilio de pago: Caja de Valores S.A. 25 de Mayo 362 Ciudad Autónoma de Buenos Aires Horario: Lunes a viernes de 10:00 a 15:00 horas.

Cantidad aprobada por la Asamblea: 25.700.000 acciones.

La mencionada distribución de las acciones constituye 0,036013446502 acciones por acción ordinaria y 0,36013446502 por GDS, un porcentaje del 3,6013446502% sobre el capital social representado por 713.622.341 acciones de VN ARS 10, neto de acciones en cartera. Las fracciones de acciones serán liquidadas en efectivo de acuerdo con la reglamentación de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. sobre fracciones menores a 1 (una) acción o a 1 (un) GDS. Los tenedores de GDS percibirán la distribución de acciones correspondientes a través de The Bank of New York Mellon, depositario de dichos certificados a partir de la fecha que resulte por aplicación de las regulaciones vigentes en la jurisdicción donde cotizan los GDS de IRSA. Se deja constancia que sólo podrán recibir las acciones mencionadas en la proporción respectiva, los titulares de acciones en circulación de IRSA al día 1 de noviembre de 2024.

DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA

a) Método y Programa previsto para la oferta:

Este resumen detalla información importante sobre este Programa. Se recomienda leer este Prospecto en su totalidad. Los Suplementos de Prospecto detallarán, respecto de las Clases y/o Series a las cuales correspondan, los términos y condiciones específicos de tales Clases y/o Series. Los términos y condiciones contenidos bajo el presente título rigen para las obligaciones negociables a ser emitidas en el marco del Programa, sin perjuicio de lo cual los respectivos suplementos de prospecto establecerán los términos y condiciones específicos de las obligaciones negociables en particular que se emitan, los cuales complementarán a los presentes términos y condiciones generales, siempre con el debido resguardo del interés de los inversores. Las referencias a "Obligaciones Negociables" incluidas en este Prospecto corresponden a Obligaciones Negociables que pueden emitirse en el marco de este Programa, salvo que el contexto implique lo contrario.

Emisora ..... Cresud Sociedad Anónima Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria.

Colocadores ..... Las Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa podrán ser ofrecidas directamente o a través de los colocadores y/o agentes que oportunamente designemos. Dichos colocadores y/o agentes estarán designados en el respectivo Suplemento de Prospecto. El presente Prospecto no podrá ser utilizado para realizar ventas de Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa de no estar acompañado por el respectivo Suplemento de Prospecto.

Monto del Programa ..... Obligaciones Negociables por un valor nominal total máximo de USD 500.000.000 (o su equivalente en otras monedas) en cualquier momento en circulación.

Duración del Programa . El Programa se encontrará vigente hasta el 22 de octubre de 2028. En la Asamblea de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023 se aprobó una nueva prórroga de la vigencia del Programa por un nuevo plazo de cinco años contados a partir del vencimiento del mismo.

Emisión en Clases ..... El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer o no, que emitiremos Obligaciones Negociables en Clases. Dentro de cada Clase, podremos emitir Series de Obligaciones Negociables, sujeto a términos idénticos a los de las demás Series de dicha Clase, salvo la fecha de emisión, monto de la emisión, el precio de emisión, las leyendas de circulación restringida y la fecha de pago de intereses inicial, condiciones que podrán variar. Estableceremos los términos específicos de cada Clase en un Suplemento de Prospecto de este Prospecto.

Rango y clasificación ..... Las Obligaciones Negociables emitidas en el marco de este Programa calificarán como "Obligaciones Negociables simples no convertibles en acciones" según la ley argentina y serán emitidas siguiendo todos los requerimientos de la Ley de Obligaciones Negociables y las demás leyes y reglamentaciones argentinas aplicables, cumpliendo con todos sus términos.

El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer o no, que las Obligaciones Negociables sean obligaciones no garantizadas y no subordinadas y en todo momento tendrán al menos igual prioridad de pago que toda otra deuda no garantizada y no subordinada, presente y futura (salvo las obligaciones que gozan de preferencia por ley o de puro

derecho). Las Obligaciones Negociables podrán o no estar subordinadas en cuanto a derecho de pago a todas las obligaciones de nuestras subsidiarias.

Acción Ejecutiva..... Dado que según el artículo 29 de la Ley de Obligaciones Negociables, las Obligaciones Negociables que revisten el carácter de Obligaciones Negociables otorgan a sus titulares el derecho de iniciar acción ejecutiva, cualquier depositario, de acuerdo con Ley de Mercado de Capitales, se encuentra habilitado para expedir certificados respecto de las Obligaciones Negociables representadas por títulos globales, a favor de cualquier titular beneficiario. Estos certificados habilitan a sus titulares beneficiarios a demandar judicialmente ante cualquier tribunal competente en la Argentina, incluyendo la vía ejecutiva, con el fin de obtener cualquier suma adeudada bajo las Obligaciones Negociables.

Obligaciones Negociables Subordinadas ..... Si así lo especificara el Suplemento de Prospecto aplicable, podremos emitir, Obligaciones Negociables subordinadas que estarán en todo momento sujetas al pago de la deuda garantizada, y en tanto allí se establezca en tal sentido parte de nuestra deuda no garantizada y no subordinada (así como las obligaciones que gocen de preferencia por ley o de puro derecho) estará sujeta a ello.

Amortización ..... La Compañía podrá emitir Obligaciones Negociables, cuya amortización sea en su totalidad al vencimiento, o con plazos periódicos de amortización, como por ejemplo anual, semestral, trimestral, etc.

Precio de Emisión ..... Podremos emitir Obligaciones Negociables a su valor nominal o a descuento o prima de su valor nominal, según detalle el Suplemento de Prospecto aplicable. El precio de emisión de las Obligaciones Negociables será el que se establezca en el Suplemento de Prospecto aplicable.

Monedas..... Podremos emitir Obligaciones Negociables en cualquier moneda según especifique el Suplemento de Prospecto aplicable. También podremos emitir Obligaciones Negociables con su capital e intereses pagaderos en una o más monedas distintas de la moneda en que se denominan, con el alcance permitido por la ley aplicable.

Vencimientos..... Las Obligaciones Negociables se emitirán con un plazo de vencimiento no inferior a treinta días desde su fecha de emisión, según se especifique en el respectivo Suplemento de Prospecto. El vencimiento máximo de las Obligaciones Negociables será el que se establezca en el Suplemento de Prospecto aplicable, sujeto a cualquier requisito legal o regulatorio aplicable.

Tasa de Interés ..... Las Obligaciones Negociables podrán devengar intereses a la tasa de interés o fórmula para tasas de interés establecidas en el Suplemento de Prospecto aplicable. El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer o no, que cada obligación negociable devengue intereses a una tasa fija o a una tasa determinada por referencia a una tasa de interés base o una tasa relacionada con la evolución del precio de determinados commodities o índices de commodities que posean cotización diaria en un mercado formal autorizado local o internacional.

Rescate..... El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer que las Obligaciones Negociables de una Clase sean rescatadas a opción nuestra en forma total o parcial al precio o a los precios especificados en el Suplemento de Prospecto aplicable. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los inversores. El rescate parcial será realizado a prorata

entre los tenedores. Véase *"Descripción de las Obligaciones Negociables – Rescate y Compra"*.

Rescate por Cuestiones Impositivas ..... Las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas en forma total o parcial, a un precio igual al 100% del valor nominal más intereses devengados e impagos en caso de ocurrir ciertos acontecimientos fiscales en Argentina, según se especifique en el respectivo Suplemento de Prospecto. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los inversores. Véase *"Descripción de las Obligaciones Negociables-Rescate y Compra—Rescate por Cuestiones Impositivas"*.

Compromisos..... La Compañía podrá asumir compromisos en relación a cada Clase de las Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Prospecto aplicable a cada Clase.

Destino de los Fondos ... Emplearemos el producido neto, si hubiera, proveniente de la emisión de Obligaciones Negociables en el marco de este Programa, cumpliendo con los requisitos del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, con sus modificaciones, y demás reglamentaciones aplicables conforme se especifique en el Suplemento de Prospecto aplicable. Dichas leyes y reglamentaciones limitan el uso de tales fondos a ciertos fines, entre otros (i) a inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país; (ii) integración de capital de trabajo en el país o refinanciación de pasivos; (iii) a la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la sociedad emisora; y (iv) a la adquisición de participaciones sociales y/o financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo producido se aplique exclusvamente a los destinos antes especificados, según se haya establecido en la resolución que disponga la emisión, y dado a conocer al público inversor a través del prospecto. Véase "*Destino de los Fondos*".

Régimen Impositivo..... **Retenciones Fiscales Montos Adicionales** Los pagos respecto de Obligaciones Negociables se realizarán sin retención o deducción de impuestos u otras cargas públicas fijadas por Argentina, o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de tal jurisdicción. En caso de que la ley exija practicar tales retenciones o deducciones, sujeto a ciertas excepciones, se pagarán los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que hubiesen recibido respecto de pagos sobre las Obligaciones Negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones con ciertas excepciones. Véase *"Descripción de las Obligaciones Negociables-Montos Adicionales"*.

Denominaciones..... Las Obligaciones Negociables se emitirán en las denominaciones mínimas y en otras denominaciones especificadas en el Suplemento de Prospecto aplicable.

Forma..... En virtud de la Ley N° 24.587, las sociedades argentinas no pueden emitir títulos valores cartulares al portador a menos que cuenten con la autorización de la CNV para su oferta pública en Argentina y estén representados por certificados globales o individuales, registrados o depositados en sistemas de depósito colectivo autorizados por la CNV. En consecuencia, en tanto las disposiciones de la Ley N° 24.587 estén en vigencia, emitiremos únicamente títulos nominativos no endosables o bien títulos depositados ante un custodio o sistema de compensación, no canjeables por títulos cartulares al portador, conforme se establezca en el Suplemento de Prospecto aplicable.

En caso que se ofrezcan las Obligaciones Negociables en los Estados Unidos de América a Compradores Institucionales Calificados según se definen en la Norma 144A bajo la Ley de Títulos Valores, éstas estarán representadas por una o más Obligaciones Negociables globales de la Norma 144A. En caso que se ofrezcan las Obligaciones Negociables en base a la Reglamentación S, éstas estarán representadas por una o más Obligaciones Negociables globales de la Reglamentación S. En caso de que se ofrezcan las Obligaciones Negociables en otros mercados, las mismas estarán representadas de conformidad con las leyes aplicables de dichos mercados.

Listado y Negociación.... Las Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa deberán para su negociación ser listadas en uno o varios mercados autorizados del país o del exterior, de acuerdo a lo establecido en el Suplemento de Prospecto aplicable.

Sistemas de Compensación..... Se especificará en el Suplemento de Prospecto aplicable a cada Clase de que se trate.

Ley Aplicable..... La Ley de Obligaciones Negociables establece los requisitos para que las Obligaciones Negociables revistan tal carácter, y dicha ley, junto con la Ley General de Sociedades Argentina y sus modificatorias, y demás leyes y reglamentaciones argentinas regirán nuestra capacidad y autoridad societaria para emitir y entregar las Obligaciones Negociables, y la autorización de la CNV para la creación del Programa y la oferta de las Obligaciones Negociables. Todas las cuestiones relacionadas con las Obligaciones Negociables se regirán por y deberán ser interpretadas exclusivamente de conformidad con las leyes de la Argentina. Sin embargo, dichas cuestiones relacionadas con las Obligaciones Negociables podrán regirse por las leyes del Estado de Nueva York o por las leyes argentinas o por las de cualquier otra jurisdicción, si así se especificara en el Suplemento de Prospecto correspondiente y, en ese caso, deberán ser interpretados de conformidad con las mismas.

Otras Emisiones de Obligaciones Negociables..... De estar especificado en el respectivo Suplemento de Prospecto, la Compañía podrá oportunamente, sin el consentimiento de los tenedores de Obligaciones Negociables en circulación, crear y emitir otras Obligaciones Negociables de una nueva Clase.

Colocación de las Obligaciones Negociables..... La colocación de Obligaciones Negociables en Argentina tendrá lugar de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y demás normas aplicables, a través de alguno de los siguientes actos, entre otros: (i) la publicación de un resumen de los términos y condiciones de éste Prospecto, cualquier Suplemento de Prospecto y el Suplemento de Prospecto aplicable en el sistema informativo del mercado donde se listen y/o se negocien las Obligaciones Negociables y/o en un diario de mayor circulación general en Argentina; (ii) la distribución de éste Prospecto, cualquier Suplemento de Prospecto y el Suplemento de Prospecto; (iii) *road shows* en Argentina para potenciales inversores; y (iv) conferencias telefónicas con potenciales inversores en Argentina, entre otros actos a ser realizados, los cuales serán detallados en el Suplemento de Prospecto correspondiente. Los Suplementos de Prospecto incluirán detalles específicos de los esfuerzos de colocación a realizar de conformidad con la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, y demás normas aplicables. Se deja constancia que a los efectos de suscribir las Obligaciones Negociables que se emitan en el marco de este Programa, los interesados deberán suministrar aquella información o

documentación que la Compañía deba o resuelva libremente solicitarles para el cumplimiento de, entre otras, las normas sobre lavado de activos de origen delictivo y sobre prevención del lavado para el mercado de capitales emanadas de la UIF creada por la Ley N° 25.246 y sus modificatorias y complementarias. Este Prospecto estará disponible al público en general en Argentina.

Fiduciarios y agentes ..... Las Obligaciones Negociables podrán ser o no emitidas en el marco de convenios de fideicomiso y/o de convenios de agencia que oportunamente la Compañía celebre con entidades que actúen como fiduciarios y/o agentes. Tales fiduciarios y/o agentes desempeñarán funciones solamente respecto de las Clases que se especifiquen en los respectivos Suplementos de Prospecto y tendrán los derechos y obligaciones que se especifiquen en los mismos. La existencia de fiduciarios y agentes se detallará en los Suplementos de Prospecto correspondientes.

Factores de Riesgo..... Véase *"Factores de Riesgo"* en el presente Prospecto y el Suplemento de Prospecto aplicable, para obtener una descripción de los principales riesgos involucrados con una inversión en las Obligaciones Negociables.

FACTORES DE RIESGO

Antes de tomar una decisión de inversión, deberá considerar cuidadosamente los riesgos que se describen más adelante, además del resto de la información incluida en el presente Prospecto. Al respecto, podríamos enfrentar también otros riesgos e incertidumbres adicionales que a la fecha del presente Prospecto desconocemos o bien consideramos poco significativos, que podrían afectar negativamente nuestro negocio. En general, se asume un mayor riesgo al invertir en valores negociables de emisoras de mercados fronterizos, tales como Argentina, que cuando se invierte en valores negociables de emisoras de Estados Unidos de América y de otros mercados. Asimismo, debe entenderse que una inversión en nuestras acciones ordinarias y ADR implica un mayor riesgo, incluyendo la posibilidad de perder toda su inversión.

Riesgos relacionados con Argentina.

Dependemos de las condiciones macroeconómicas y políticas de Argentina.

La economía argentina ha experimentado una volatilidad significativa en las últimas décadas, caracterizada por períodos de crecimiento del producto bruto interno ("PBI") bajo o negativo, altos niveles de inflación y devaluación de la moneda. El crecimiento económico sostenible de Argentina depende de una variedad de factores, como la demanda internacional de exportaciones argentinas, la estabilidad y competitividad del peso frente a monedas extranjeras, la confianza de los consumidores y de los inversionistas tanto extranjeros como nacionales, una tasa de inflación estable, los niveles de empleo nacional y las circunstancias de los socios comerciales regionales de Argentina.

Según el Banco Mundial, la economía argentina disminuyó un 1,6% en 2023 debido a persistentes desequilibrios macroeconómicos y a una sequía severa que provocó una caída del 26,0% en la producción agrícola. El Banco Mundial estimó que el PBI real de Argentina disminuirá un 2,8% en 2024 debido a las medidas anunciadas por el Gobierno argentino, que incluyen la realineación de precios relativos y la eliminación de desequilibrios fiscales y externos. Durante 2024, el gasto público y las tasas de inflación en Argentina han disminuido, sin embargo, la inflación se mantuvo alta. El Banco Mundial también estimó que la economía argentina crecerá un 5,0% en 2025, principalmente como resultado de la mejora en las condiciones climáticas, las inversiones en el sector energético y la recuperación de la producción agrícola. Sin embargo, es posible que estas estimaciones no se cumplan.

La economía argentina sigue siendo vulnerable e inestable, dado que la inversión como porcentaje del PBI sigue siendo baja para sostener la tasa de crecimiento de las últimas décadas, la oferta de energía o gas natural puede no ser suficiente para satisfacer el aumento de la actividad industrial (lo que limita el desarrollo industrial) y el consumo, y el desempleo y el empleo informal siguen siendo altos. Según un informe de Morgan Stanley Capital International ("MSCI") de junio de 2021, Argentina fue considerada un mercado emergente hasta junio de 2021, cuando fue clasificada como un "mercado independiente". Los mercados independientes se consideran que presentan riesgos adicionales, como restricciones gubernamentales que pueden limitar las inversiones y riesgos asociados a los desarrollos políticos. Además, las protestas o huelgas pueden afectar negativamente la estabilidad del entorno político, social y económico, y podrían impactar negativamente la confianza de los mercados financieros globales en la economía argentina.

El 19 de noviembre de 2023, se llevó a cabo la segunda vuelta de las elecciones presidenciales en Argentina entre Javier Milei, candidato de "La Libertad Avanza", y Sergio Massa, candidato de "Unión por la Patria", resultando electo presidente Javier Milei con el 55,69% de los votos. Tras las elecciones de 2023, La Libertad Avanza cuenta con 7 de los 72 representantes en el Senado y 41 de los 257 representantes en la Cámara de Diputados.

La nueva administración argentina enfrenta importantes desafíos macroeconómicos, como reducir la inflación, lograr superávits comerciales y fiscales, acumular reservas, respaldar el peso, eliminar los controles cambiarios, refinanciar la deuda con acreedores privados y mejorar la competitividad de la economía argentina. Desde que el nuevo gobierno asumió el cargo, se han implementado una gran cantidad de medidas orientadas a desregular la economía argentina y limitar la intervención del gobierno en el sector privado, incluyendo la suspensión de licitaciones de obras públicas y la reducción de subsidios a la energía y al transporte, y se espera que se adopten más medidas en el futuro. Sin embargo, varias de estas medidas están siendo impugnadas en el Congreso y sometidas a procedimientos judiciales.

La economía argentina podría verse afectada si las presiones políticas y sociales impiden que el Gobierno argentino implemente políticas diseñadas para controlar la inflación, generar crecimiento y mejorar la confianza de los consumidores e inversionistas, o si las políticas implementadas por el Gobierno argentino para lograr estos objetivos no tienen éxito. Estos desarrollos podrían afectar materialmente nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

No podemos asegurar que una disminución en el crecimiento económico o las condiciones políticas en Argentina no afecten negativamente nuestro negocio, situación financiera o resultados de nuestras operaciones y provoquen una disminución en el valor de mercado de nuestros GDS y nuestras acciones ordinarias.

La evolución económica y política de Argentina y las futuras políticas del nuevo Gobierno argentino pueden afectar negativamente a la economía argentina y a los sectores en los que desarrollamos nuestras actividades.

El Gobierno argentino ha ejercido históricamente una influencia significativa sobre la economía, y nuestra Compañía ha operado en un entorno muy regulado. En el pasado reciente, el Gobierno argentino ha intervenido directamente en la economía, incluso mediante la aplicación de medidas de expropiación y nacionalización, controles de precios y controles de cambio.

En caso de crisis económica, social o política, las empresas que operan en Argentina pueden enfrentarse al riesgo de huelgas, expropiaciones, nacionalizaciones, modificaciones obligatorias de los contratos existentes y cambios en las políticas fiscales, incluyendo subidas de impuestos y reclamaciones fiscales retroactivas. Dado que operamos en un contexto en el que la legislación vigente y la normativa aplicable cambian con frecuencia, en parte como consecuencia de los cambios en las administraciones públicas, es difícil predecir si nuestras actividades se verán afectadas por dichos cambios, y de qué manera.

El éxito de estas medidas u otras medidas que el Gobierno y/o el BCRA pueda implementar en el futuro, están sujetas a incertidumbre y cualquier depreciación adicional del peso, mayor inflación o nuestra incapacidad para adquirir moneda extranjera podría tener un efecto material adverso en nuestra situación financiera y resultados de operaciones. No podemos predecir la eficacia de estas medidas. No podemos predecir si, y en qué medida, el valor del peso puede depreciarse o apreciarse frente al dólar estadounidense u otras monedas extranjeras, y cómo afectarán estas incertidumbres a nuestros negocios. Además, no puede garantizarse que, en el futuro, no se impongan restricciones o controles adicionales de divisas o tipos de cambio. Las medidas actuales y futuras pueden afectar negativamente a la competitividad internacional de Argentina, desalentando las inversiones extranjeras y los préstamos de inversores extranjeros o aumentando la salida de capital extranjero, lo que podría tener un efecto adverso sobre la actividad económica en Argentina, y que a su vez podría afectar negativamente a nuestro negocio y a los resultados de nuestras operaciones. No podemos predecir cómo afectarán estas condiciones a nuestra capacidad para hacer frente a nuestros pasivos denominados en moneda extranjera. Cualquier restricción a la transferencia de fondos al exterior impuesta por el gobierno podría socavar nuestra capacidad para pagar dividendos sobre nuestros ADS o realizar pagos (de capital o intereses) en virtud de nuestra deuda pendiente en dólares estadounidenses, así como para cumplir con cualquier otra obligación denominada en moneda extranjera.

No podemos afirmar que el marco económico, regulatorio, social y político argentino o las políticas o medidas que el Gobierno argentino adopte o pueda adoptar, no afectarán negativamente a nuestro negocio, situación financiera y/o resultados operativos.

Ciertas medidas a ser tomadas por el gobierno argentino o cambios en las políticas, leyes y regulaciones podrían afectar de modo adverso a la economía argentina y, por ende, a nuestro negocio, nuestra situación patrimonial y los resultados de nuestras operaciones.

El Gobierno argentino ha ejercido un control sustancial sobre la economía, incluso a través de la regulación de las condiciones de mercado y los precios.

El 27 de diciembre de 2023, el Gobierno envió al Congreso un proyecto de ley denominado "Bases y Puntos de Partida para La Libertad de los Argentinos" (la "Ley Ómnibus"). La Ley Ómnibus incluye medidas económicas liberales y un fuerte ajuste fiscal, y tiene como objetivo desregular la economía argentina, modernizar el estado mediante la reducción de ministerios y estructuras gubernamentales, flexibilizar las leyes laborales y privatizar empresas estatales.

En febrero de 2024, el Poder Ejecutivo optó por retirar el proyecto de Ley Ómnibus del Congreso. Como resultado, se comenzó a trabajar en un nuevo proyecto de Ley Ómnibus, junto con una reforma tributaria. Para lograr la aprobación de la Ley Ómnibus y la reforma tributaria, el Gobierno procedió a realizar numerosas modificaciones al proyecto de ley ómnibus. A diferencia del primer proyecto de febrero de 2024, este paso a tener de más de 500 artículos a 232.

En abril de 2024, el Gobierno envió un nuevo proyecto de la Ley Ómnibus y un proyecto de reforma tributaria al Congreso. En junio de 2024, estos proyectos fueron aprobados por el Congreso. No podemos predecir cómo afectarán la Ley Ómnibus y la reforma tributaria a nuestro negocio y a los resultados de nuestras operaciones

El 21 de diciembre de 2023, el Gobierno emitió el Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023, denominado "Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina". El Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023 declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025. A la fecha de este Prospecto, este decreto se encuentra bajo revisión legislativa y judicial, aunque entró en vigencia el 29 de diciembre de 2023. Si el Decreto 70/2023 es derogado, dejará de tener validez, sin perjuicio de los derechos adquiridos durante su vigencia, de conformidad con la Ley N.º 26.122.

En Argentina, la sanción de nuevas leyes y vetos del poder ejecutivo ha generado un clima de inestabilidad social. Las reformas económicas y fiscales, han sido objeto de controversia, mientras que algunos vetos presidenciales a normativas clave como el veto a Ley de Financiamiento Universitario o el veto a la fórmula de actualización de las jubilaciones han incrementado las tensiones entre el Poder Ejecutivo y la oposición; sin perjuicio, que el veto del Presidente Milei a la Ley de Financiamiento Universitario fue ratificado por el Poder Legislativo, y por dicho motivo se realizaron paros y tomas en algunas universidades públicas. Este escenario ha sido acompañado por manifestaciones, lo que podría intensificar la incertidumbre económica y política. Esta situación podría dificultar la implementación de políticas económicas que contribuyan a la estabilidad macroeconómica, lo que incrementa el riesgo de un deterioro adicional en las condiciones económicas del país. Además, el nuevo Gobierno anunció que tiene la intención de dolarizar la economía argentina.

Durante las sesiones de la Asamblea General de las Naciones Unidas en la sede de las Naciones Unidas en la ciudad de Nueva York el 24 de septiembre de 2024, el Presidente Javier Milei ha manifestado públicamente su rechazo a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, un compromiso internacional que promueve el desarrollo sostenible a través de una serie de objetivos globales. Esta postura podría tener implicancias en la política económica y social del país, afectando la implementación de medidas orientadas al desarrollo inclusivo, la sostenibilidad ambiental y la cooperación internacional. No tenemos certeza sobre el impacto y consecuencias que el abandono de “la neutralidad” en conflictos internacionales puedan tener sobre la Argentina, y por ende en el desarrollo de nuestros negocios. En consecuencia, podría incrementarse la incertidumbre respecto a la continuidad de políticas alineadas con dichos objetivos, lo cual podría generar impactos negativos en los sectores económicos dependientes de inversiones internacionales o financiamiento multilateral vinculado al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Esta situación podría afectar las condiciones macroeconómicas del país, incrementando el riesgo de inversión en activos locales y la volatilidad del mercado financiero argentino.

El 25 de octubre de 2024, se publicó en el Boletín Oficial el Decreto 953/2024, mediante el cual el Poder Ejecutivo ha decidido disolver la AFIP y crear la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (“ARCA”), con el objeto de eficientizar los aspectos vinculados con la aplicación y fiscalización del régimen impositivo, aduanero y de la seguridad social. El ARCA funcionará como ente autárquico, actuante en el ámbito del Ministerio de Economía, que, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 953/2024, contará con una estructura simplificada y contribuirá a optimizar su operatividad, garantizando una mayor especialización y eficiencia en la ejecución de sus funciones.

El 30 de octubre de 2024, a través de un comunicado oficial, la Oficina del Presidente informó que la canciller Diana Mondino ha presentado su renuncia al cargo de Ministra de Relaciones Exteriores, Comercio Internacional y Culto. En su lugar asumirá el hasta ahora actual embajador de Argentina en Estado Unidos, el Sr. Gerardo Werthein. El pedido de renuncia impulsado por el Presidente a la ex canciller Diana Mondino se debió a que la ex canciller votó en contra del embargo de Estados Unidos a Cuba en la Asamblea General de la ONU, donde se aprobó una resolución que pide poner fin al "bloqueo" a ese país. El comunicado oficial manifiesta que la Argentina atraviesa un período de cambios profundos, y esta

nueva etapa exige que su cuerpo diplomático refleje en cada decisión los valores de libertad, soberanía y derechos individuales que caracterizan a las democracias occidentales y que en ese sentido, la Argentina se opone categóricamente a la dictadura cubana y se mantendrá firme en la promoción de una política exterior que condene a todos los regímenes que perpetúan la violación de los derechos humanos y las libertades individuales.

Históricamente, las acciones del Gobierno argentino en relación con la economía, incluidas decisiones sobre tasas de interés, impuestos, controles de precios, aumentos salariales, mayores beneficios para los trabajadores, controles de cambio y posibles cambios en el mercado cambiario, han tenido un efecto adverso sustancial en la economía de Argentina. Las medidas implementadas por el nuevo Gobierno podrían tener un impacto negativo en la economía argentina, lo que podría afectar de manera negativa nuestra situación financiera y resultados de nuestras operaciones. Los economistas privados coinciden en que la intervención directa del gobierno argentino en la economía, incluyendo expropiaciones, controles de precios, controles de cambio y otras medidas, ha tenido un impacto adverso en el nivel de inversión en Argentina, en el acceso de las empresas argentinas a los mercados de capital internacionales y en las relaciones comerciales y diplomáticas de Argentina con otros países. Si el nivel de intervención del Gobierno argentino en la economía continúa o aumenta, la economía argentina y, a su vez, nuestros negocios, resultados de nuestras operaciones y condición financiera podrían verse afectados negativamente.

La persistencia de la inflación podría tener un efecto adverso en la economía y en nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.

Históricamente, la inflación afectó sustancialmente la economía argentina y la capacidad del gobierno argentino de establecer condiciones que conduzcan al crecimiento estable. Un entorno de alta inflación podría también socavar la competitividad de Argentina en los mercados internacionales y afectar negativamente la actividad económica y el empleo, así como nuestros negocios, situación patrimonial y los resultados de nuestras operaciones.

Argentina ha enfrentado presiones inflacionarias, evidenciadas por el aumento significativo de los precios de los combustibles, la energía y los alimentos, entre otros factores. La variación acumulada del IPC fue del 211,4% en 2023, 94,8% en 2022 y del 50,9% en 2021. Asimismo, se informó un IPC del 20,6%, 13,2%, 11,0%, 8,8%, 4,2% 4,6%, 4% y 4,2% para enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto respectivamente. Al 30 de septiembre de 2024, se registró una inflación del 3,5% y por lo tanto la inflación acumulada del año 2024 es del 101,6%, asimismo, la inflación interanual fue del 209,0%.

El 4 de octubre de 2024, el BCRA publicó su informe de Relevamiento de Expectativas de Mercado, e informó que se estima una inflación del 3,4% para octubre de 2024, y una inflación del 123,6% para el año 2024. Luego de la asunción de Javier Milei como Presidente, se devalúo el peso en aproximadamente un 50% ya que de ARS 400 por USD 1 se pasó a ARS 800 por USD 1, lo cual se reflejó inmediatamente en los precios, siendo la tasa de inflación de diciembre de 2023 del 25,5%. Los ajustes del Gobierno en las tarifas de electricidad y gas, así como el aumento del precio de la gasolina han afectado a los precios, creando una presión inflacionaria adicional. Si no se consigue estabilizar el valor del peso mediante políticas fiscales y monetarias, cabría esperar un aumento en los índices de inflación.

Una tasa de inflación elevada, o incluso un proceso hiperinflacionario, afecta a la competitividad exterior de Argentina al diluir los efectos de la depreciación del peso, repercutir negativamente en el empleo y el nivel de actividad económica y socavar la confianza en el sistema bancario argentino, lo que puede limitar aún más la disponibilidad de crédito nacional e internacional para las empresas. A su vez, una parte de la deuda argentina sigue ajustándose por el CER, un índice monetario, que está fuertemente correlacionado con la inflación. Por lo tanto, cualquier aumento significativo de la inflación impulsaría un incremento de la deuda externa argentina y, en consecuencia, de las obligaciones financieras de Argentina, lo que podría exacerbar las tensiones sobre la economía argentina. Un entorno inflacionista continuado podría socavar nuestros resultados operativos.

Existe incertidumbre sobre la eficacia de las políticas aplicadas por el Gobierno argentino para mantener la reducción de la inflación y controlar la inflación y sobre el impacto potencial de dichas políticas.

No podemos asegurar que las tasas de inflación no aumenten en el futuro ni que las medidas adoptadas o que pueda adoptar el gobierno para controlar la inflación sean eficaces o tengan éxito a futuro. Las altas tasas de inflación siguen siendo un reto para Argentina.

El alto nivel de gasto público en Argentina podría tener consecuencias adversas a largo plazo para la economía argentina.

Los gobiernos anteriores al gobierno actual aumentaron sustancialmente el gasto público. De acuerdo con el ministerio de Economía, Argentina registró un déficit primario de 3%, 2,4% y 2,9% del PBI en 2021, 2022 y 2023, respectivamente. El déficit fiscal primario fue de ARS 1.991.316,1 millones en diciembre de 2023, acumulando de esta manera en el año 2023 un déficit primario de ARS 5.483.305,3 millones.

La administración actual ha indicado que buscará reducir el déficit fiscal reduciendo el gasto público, en miras a ese fin se tomaron ciertas medidas como (i) la devaluación del peso argentino en un 50% frente al dólar estadounidense; (ii) la suspensión de la obra pública; (iii) la reducción a los subsidios de energía y transporte; (iv) la suspensión de la pauta oficial y (v) reducción en el número de ministerios y secretarías. En enero de 2024 se registró un superávit financiero de ARS 518.408 millones, en febrero de 2024 se registró un superávit financiero de ARS 338.112 millones, en marzo de 2024 se registró un superávit financiero de ARS 276.638 millones, en abril de 2024 se registró un superávit financiero de ARS 17.409 millones, en mayo de 2024 se registró un superávit financiero de ARS 1.183.571 millones, en junio de 2024 se registró un superávit financiero de ARS 238.189 millones, en julio de 2024 se registró un superávit primario de ARS 908.253 millones, pero luego del pago de intereses de la deuda pública neto de los intra-sector público por ARS 1.509.210 millones, se registró un resultado financiero de ARS 600.957 millones de déficit; mientras que en agosto de 2024 se registró un superávit financiero de ARS 3.531 millones, producto de un superávit primario de ARS 899.660 millones y de intereses de la deuda pública neto de pagos intra-sector público, que alcanzaron los ARS 896.130 millones. Así, el Sector Público Nacional registró seis meses consecutivos de excedente financiero por primera vez desde el 2008, acumulando en los ocho meses de 2024 un superávit luego de intereses equivalente a aproximadamente 0,4% del PIB (superávit primario de aproximadamente 1,5% del PIB).

La imposibilidad de acceder a los mercados de capitales para financiar su déficit o el uso de otras fuentes de financiamiento puede tener un impacto negativo en la economía y, además, podría limitar el acceso a dichos mercados de capitales para las empresas argentinas, lo que podría afectar negativamente a nuestro negocio, condición financiera y el resultado de nuestras operaciones

La capacidad de Argentina para obtener financiamiento en los mercados internacionales de capital es limitada, lo que puede afectar nuestra capacidad de acceder a los mercados internacionales de crédito para financiar nuestras operaciones en Argentina.

El historial de impagos de la deuda externa argentina y los prolongados litigios con los acreedores holdouts pueden repetirse en el futuro e impedir que empresas argentinas como la nuestra accedan a los mercados internacionales de capitales, o pueden dar lugar a costos más elevados y a condiciones más onerosas para dicha financiación, por lo que pueden afectar negativamente a nuestro negocio, nuestra situación financiera, los resultados de nuestras operaciones y nuestra capacidad para cumplir nuestras obligaciones. Tras el impago de su deuda externa en 2001, Argentina intentó reestructurar su deuda pendiente mediante ofertas de canje en 2005 y de nuevo en 2010. Los tenedores de aproximadamente el 93% de la deuda impagada de Argentina participaron en los canjes, pero varios tenedores de bonos se mantuvieron al margen de las ofertas de canje y emprendieron acciones legales contra Argentina. El Gobierno argentino llegó a varios acuerdos con los tenedores de bonos impagos, poniendo fin a más de 15 años de litigios. Además, en agosto de 2020, el Gobierno argentino negoció con éxito la reestructuración de la deuda de bonos argentinos que representaban aproximadamente USD 65.000 millones adeudados a varios bonistas.

El 28 de enero de 2022, Argentina firmó un acuerdo con el FMI (el "Acuerdo") para refinanciar el endeudamiento por más de USD 40.000 millones, que Argentina contrajo originalmente con el FMI en 2018. Argentina y el FMI acordaron ciertas medidas relacionadas con la reducción del gasto público. El Acuerdo fue aprobado por el Congreso argentino y por el Directorio del FMI. Entre otros puntos, se estableció una política económica y monetaria, donde el FMI será el codirector, realizando auditorías trimestrales sobre las finanzas y el desarrollo económico de Argentina.

El 19 de septiembre de 2022, el personal técnico del FMI y las autoridades argentinas llegaron a un acuerdo sobre un marco macroeconómico actualizado y las políticas asociadas necesarias para completar la segunda revisión en el marco del Acuerdo. El 22 de diciembre de 2022, el directorio del FMI concluyó la tercera revisión del Acuerdo, lo que permitió un desembolso inmediato de aproximadamente USD

6.000 millones. El 13 de marzo de 2023, el FMI aprobó la cuarta revisión del Acuerdo y autorizó el desembolso de aproximadamente USD 5.300 millones. El 23 de agosto de 2023, el FMI aprobó la quinta y sexta revisión del Acuerdo, lo que dio lugar a un nuevo desembolso de USD 7.5 millones.

El 31 de octubre de 2023, el Gobierno le pagó aproximadamente USD 2.600 millones al FMI en concepto de los vencimientos de octubre de 2023.Es importante destacar que luego de estos pagos, las reservas del BCRA quedaron en USD 21.861 millones.

En diciembre de 2023, se aprobó un préstamo entre Argentina y el Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (el "CAF") por USD 960 millones que tiene como objeto el financiamiento para que Argentina pueda continuar con la implementación del Acuerdo pactado con el FMI.

En febrero y en junio de 2024, el Directorio Ejecutivo del FMI concluyó la séptima y octava revisión del Acuerdo la cual resultó en un desembolso de aproximadamente USD 4.700 millones y USD 800 millones, respectivamente. A la fecha de este Prospecto Argentina cumplió las metas acordadas con el FMI en el primer trimestre del año 2024.

La novena revisión bajo el Acuerdo se encuentra en curso, lo que podría resultar en un nuevo desembolso para Argentina.

Asimismo, en octubre de 2024, el FMI anunció una reforma en su política de cargos y sobrecargos, tomando la decisión de recortar las tasas de los países deudores, algo que beneficiará a la Argentina en unos USD 3.200 millones, según confirmó el Gobierno.

El 13 de marzo de 2020, el Ministro de Economía dirigió una carta a los miembros del Club de París expresando la decisión de Argentina de posponer hasta el 5 de mayo de 2021 el pago de 2.100 millones de dólares que originalmente vencía el 5 de mayo de 2020, de conformidad con los términos del acuerdo de liquidación alcanzado con los miembros del Club de París el 29 de mayo de 2014 (el "Acuerdo de Liquidación del Club de París 2014"). El 7 de abril de 2020, el Ministro de Economía envió a los miembros del Club de París una propuesta para modificar los términos existentes del Acuerdo de Liquidación del Club de París de 2014, principalmente buscando una extensión de las fechas de vencimiento y una reducción significativa de la tasa de interés. El 22 de junio de 2021, el Ministro de Economía de Argentina anunció que el Gobierno argentino obtuvo un "puente temporal" en el marco de las negociaciones del Club de París, evitando así el impago. En virtud de dichos acuerdos, Argentina debería haber alcanzado un acuerdo de reestructuración con los miembros del Club de París antes del 31 de marzo de 2022. Sin embargo, el 31 de marzo de 2022, dicho acuerdo se prorrogó hasta el 31 de julio de 2022 y, el 31 de mayo de 2022, se prorrogó de nuevo hasta el 30 de septiembre de 2024.

El 28 de octubre de 2022, el Ministro de Economía anunció un nuevo acuerdo con el Club de París. El acuerdo es una adenda al Acuerdo de Liquidación del Club de París de 2014 y para la reprogramación del pago de 1.971 millones de dólares, con una reducción en la tasa de interés y una extensión en los plazos de pago. Se mejora la tasa de interés pasando de pagar el 9% al 3,9% en las primeras tres cuotas, luego sube paulatinamente al 4,5% y a partir del mes de abril del 2027 se incrementa a 5,2%. El perfil de pago implica un pago semestral promedio de USD 170 millones (incluyendo capital e intereses). El acuerdo supone que Argentina devolverá el 40% del capital en los próximos dos años.

En el 2009, Argentina firmó un acuerdo de Swap con China (el "Swap") por 70.000 millones de yuanes (aproximadamente unos USD 9.900 millones), en virtud del cual En junio de 2024, el Gobierno argentino alcanzó un acuerdo con la República Popular China para refinanciar el Swap, en virtud del cual ciertas fechas de vencimiento del Banco Central se extendieron a 2025 y 2026. Se espera que el Swap alcance su vencimiento final a mediados de 2026.

En el marco de la cuarta Ronda de Evaluaciones Mutuas del GAFI llevada a cabo en París del 23 al 25 de octubre de 2024, se aprobó el Informe de Evaluación Mutua de la República Argentina, a través del cual se valoraron las acciones adoptadas por nuestro país desde enero 2019 a marzo de 2024. La República Argentina finalizó de manera satisfactoria la Cuarta Ronda de Evaluación Mutua del GAFI, que define el futuro del país en materia de prevención del lavado de activos, y el financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva. El Plenario del Grupo de Acción Financiera Internacional concluyó que nuestro país cumple en lo sustancial con sus estándares. El resultado positivo beneficiaría la inversión de capitales extranjeros y la integración del país en el sistema financiero mundial.

No podemos predecir cómo estos acuerdos y las políticas desarrolladas en base al mismo repercutirán en

la capacidad de Argentina para acceder a los mercados internacionales de capitales (e indirectamente en nuestra capacidad para acceder a dichos mercados), en la economía argentina o en nuestra situación económica y financiera o en nuestra capacidad para ampliar las fechas de vencimiento de nuestra deuda u otras condiciones que podrían afectar a nuestros resultados y operaciones.

Una fluctuación significativa del tipo de cambio del peso frente a otras monedas puede afectar negativamente a la economía argentina, así como a nuestra situación financiera y a los resultados de nuestras operaciones.

El peso argentino ha estado sujeto a una devaluación significativa frente al dólar estadounidense en el pasado y puede estar sujeto a fluctuaciones en el futuro. No podemos predecir si, y en qué medida, el valor del peso podría depreciarse o apreciarse frente al dólar estadounidense, ni la forma en que dichas fluctuaciones podrían afectar a nuestro negocio. El valor del peso en comparación con otras monedas depende, además de otros factores enumerados anteriormente, del nivel de reservas internacionales mantenidas por el BCRA, que también han mostrado fluctuaciones significativas en los últimos años. Al 28 de octubre de 2024, las reservas internacionales del BCRA totalizaban USD 29.368 millones. Asimismo, al 30 de octubre de 2024, el peso argentino se depreció aproximadamente en un 22,5% frente al dólar estadounidense oficial publicado por el BCRA mediante la Comunicación "A" 3500 durante el año 2024.

No podemos asegurar que el tipo de cambio oficial no vaya a fluctuar significativamente en el futuro. Las fluctuaciones en el valor del peso también pueden afectar negativamente a la economía argentina, así como a nuestros productos, nuestra situación financiera y nuestros resultados operativos. La devaluación del peso argentino puede repercutir negativamente en la capacidad de determinadas empresas argentinas para hacer frente a su deuda, provocar una elevada inflación, reducir significativamente los salarios, poner en peligro la estabilidad de las empresas cuyo éxito depende de la demanda del mercado nacional, incluidos los servicios públicos y el sector financiero, y afectar negativamente a la capacidad del gobierno argentino para hacer frente a sus obligaciones de deuda externa.

Por otra parte, una apreciación significativa del peso argentino frente al dólar estadounidense también presenta riesgos para la economía argentina, incluyendo la posibilidad de una reducción de las exportaciones (como consecuencia de la pérdida de competitividad exterior). Dicha apreciación también podría tener un efecto negativo sobre el crecimiento económico y el empleo, reducir los ingresos del sector público argentino procedentes de la recaudación de impuestos en términos reales y tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, nuestros resultados operativos, nuestra capacidad para pagar nuestra deuda en las respectivas fechas de vencimiento y afectar al valor de mercado de nuestros ADS, como consecuencia de los efectos generales del debilitamiento de la economía argentina.

Asimismo, como consecuencia de la profundización de los controles cambiarios, la diferencia entre el tipo de cambio oficial que actualmente se utiliza tanto para operaciones comerciales como financieras, y otros tipos de cambio informales que surgieron implícitamente como consecuencia de ciertas operaciones comúnmente realizadas en el Mercado de Cambios, las cuales aumentaron durante el año 2023, constituyó una brecha de aproximadamente un 21% al 31 de diciembre de 2023 y de aproximadamente un 14% al 30 de octubre de 2024. Con el cambio de gobierno el tipo de cambio oficial ha superado los ARS 800, monto al que hay que agregarle los impuestos actualmente vigentes, superando así los tipos de cambio del dólar "MEP", contado con liquidación ("CCL") y dólar "blue"; reduciéndose así la brecha entre los tipos de cambio. En este sentido, el gobierno argentino podría mantener un único tipo de cambio oficial o crear múltiples tipos de cambio para diferentes tipos de transacciones, modificando sustancialmente el tipo de cambio aplicable al que adquirimos divisas para atender nuestros pasivos denominados en moneda extranjera.

La economía argentina puede verse afectada negativamente como consecuencia de un descenso de los precios internacionales de las materias primas.

El mercado de materias primas se caracteriza por su volatilidad. Las exportaciones de materias primas han contribuido significativamente a los ingresos del gobierno argentino. Posteriormente, la economía argentina ha permanecido relativamente dependiente del precio de sus exportaciones (principalmente soja). Dada su dependencia de los productos agrícolas, Argentina también es vulnerable a eventos climáticos.

En 2023, Argentina enfrentó otra sequía severa, que resultó en pérdidas por USD 20.000 millones. El impacto negativo de las sequías de 2018 y 2023 se ha visto agravado por los niveles históricamente bajos

del río Paraná (el principal río de Argentina) y numerosos incendios en varias provincias argentinas en 2022. Estos factores ambientales han afectado aún más al sector agrícola en Argentina.

En septiembre de 2023, el fenómeno de El Niño afectó a la economía argentina. El Niño generalmente aumenta la frecuencia e intensidad de las precipitaciones, pero también conlleva mayores riesgos de inundaciones, desbordes de ríos y tormentas severas. El impacto de El Niño en Argentina sigue siendo impredecible.

A partir de agosto de 2024, debido a la disminución de precios, Argentina perdió aproximadamente 1550 millones de USD en divisas por exportaciones del complejo de soja y maíz en comparación con mayo de 2024. El 10 de mayo de 2024, el precio de exportación FOB de la soja y el maíz era de 445 USD por tonelada y 206 USD por tonelada, respectivamente, y a partir de agosto de 2024, el precio de exportación FOB de la soja y el maíz disminuyó a 43 USD por tonelada y 181,25 USD por tonelada, respectivamente. Estas disminuciones fueron impulsadas por un aumento global en la producción de soja, que pasó de 395 millones de toneladas en 2023 a 428 millones de toneladas en 2024. La pérdida de divisas podría afectar el objetivo del Gobierno argentino de aumentar los ingresos en dólares estadounidenses a través de la liquidación de exportaciones agrícolas, principalmente de soja, que es la principal mercancía de exportación de Argentina.

Además, el conflicto entre Rusia y Ucrania, y el conflicto entre Israel y Hamas en la Franja de Gaza y el reciente conflicto bélico de Israel y Hezbollah, han generado aumentos en los precios internacionales del petróleo, gas y materias primas, incluidos los producidos por Argentina. Una disminución a largo plazo en el precio internacional del petróleo afectaría negativamente las perspectivas petroleras y gasíferas de Argentina y resultaría en una disminución de la inversión extranjera en estos sectores.

Una baja sostenida en el precio internacional de los principales commodities exportados por Argentina, o cualquier evento o condición climática futura puede tener un efecto adverso en el sector agropecuario, y por ende en los ingresos del gobierno argentino y su capacidad para cumplir con los pagos de su deuda pública, generando eventualmente presiones recesivas o inflacionarias, afectando así nuestro negocio, situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

La interrupción de la publicación de los índices económicos argentinos o los cambios en sus metodologías de cálculo podrían afectar a las proyecciones realizadas por la Compañía.

En 2014, el INDEC estableció un nuevo índice de precios al consumidor, el IPC, que refleja una medición amplia de los precios al consumidor, considerando información de precios de las 24 provincias del país, divididas en seis regiones. Ante el cuestionamiento de la credibilidad del IPC, así como de otros índices publicados por el INDEC, el Gobierno argentino declaró el estado de emergencia administrativa del sistema estadístico nacional y del INDEC el 8 de enero de 2016, a partir de la constatación de que el INDEC no había producido información estadística confiable, en particular respecto de los datos de IPC, PBI, inflación y comercio exterior, así como de las tasas de pobreza y desempleo. El INDEC suspendió transitoriamente la publicación de ciertos datos estadísticos hasta la reorganización de su estructura técnica y administrativa para recuperar su capacidad de producir información estadística confiable. En 2017, el INDEC comenzó a publicar un IPC Nacional, que se basa en una encuesta realizada por el INDEC y varias oficinas provinciales de estadística en 39 áreas urbanas que incluyen cada una de las provincias de Argentina.

Como resultado de los cambios en la metodología de cálculo del PBI realizados por el INDEC, ciertos tenedores de bonos argentinos con vencimiento en 2035, emitidos bajo la legislación de Inglaterra y Gales, presentaron una demanda reclamando daños y perjuicios causados por dichos cambios. En abril de 2023, el juez Simon Picken del Tribunal Superior de Justicia de Londres emitió un fallo determinando que el cambio en la metodología de cálculo del PBI y su evolución causaron pérdidas a los tenedores de bonos, ordenando a Argentina pagar daños e indemnizaciones por un monto de 643 millones de euros y 1.330 millones de euros, respectivamente. El gobierno ha apelado esta decisión. Sin embargo, en octubre de 2024, la Corte Suprema del Reino Unido rechazó la solicitud de apelación del gobierno argentino. En consecuencia, Argentina deberá pagar 1.330 millones de euros más intereses, ya que no quedan más instancias legales para continuar demorando el caso.

Cualquier corrección o reexpresión de los índices del INDEC que se requiera en el futuro podría dar lugar a una disminución de la confianza en la economía argentina, lo que, a su vez, podría tener un efecto adverso en nuestra capacidad para acceder a los mercados internacionales de capital para financiar

nuestras operaciones y crecimiento, y lo que, a su vez, podría afectar negativamente a nuestros resultados operativos y situación financiera.

Las restricciones a las transferencias de moneda extranjera y la repatriación de capital desde Argentina pueden afectar nuestra capacidad de pagar dividendos y distribuciones, y los inversores pueden enfrentar restricciones en su capacidad de cobrar capital e intereses en relación con bonos corporativos emitidos por compañías argentinas.

El gobierno argentino puede imponer restricciones al cambio de la moneda argentina por monedas extranjeras y al envío a los inversores extranjeros de los fondos derivados de las inversiones en Argentina en circunstancias en que se desarrolle un serio desequilibrio en la balanza de pagos de Argentina o cuando existan motivos para anticipar dicho desequilibrio.

El 1 de septiembre de 2019, a través del Decreto de Emergencia N° 609/2019 y como consecuencia de la inestabilidad e incertidumbre económica, la depreciación del peso argentino y el aumento de las tasas de inflación, la administración del Presidente Macri y el BCRA adoptaron una serie de medidas monetarias y de control cambiario entre las que se encuentran las restricciones a la libre disposición de los fondos depositados en los bancos y a la transferencia de fondos al exterior sin la previa aprobación del BCRA. Se estableció que el contravalor de la exportación de bienes y servicios deberá ingresarse al país en divisas y/o negociarse en el mercado de cambios en las condiciones y plazos que establezca el BCRA, como así también que los supuestos en los que el acceso al MULC para la compra de moneda extranjera y metales preciosos y las transferencias al exterior requerirán la conformidad previa del BCRA con base en pautas objetivas en función de las condiciones vigentes en el mercado cambiario y distinguiendo la situación de las personas humanas de la de las personas jurídicas.

La vigencia de dichas medidas fue prorrogada y se establecieron nuevas restricciones mediante la promulgación de la Ley N°27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva, incluyendo un nuevo impuesto sobre determinadas operaciones de compra de divisas por parte de personas físicas y jurídicas argentinas. Una mayor volatilidad, apreciación o depreciación del peso frente al dólar estadounidense o la reducción de las reservas del BCRA a causa de la intervención cambiaria podrían afectar negativamente a la economía argentina y a nuestra capacidad para atender nuestras obligaciones y podrían afectar al valor de nuestras acciones.

Ciertas restricciones en Argentina afectan la capacidad de las empresas para acceder al MULC (Mercado Único y Libre de Cambios) para comprar divisas con el fin de transferir fondos al exterior, cumplir con obligaciones de deuda, realizar pagos fuera de Argentina y otras operaciones, requiriendo, en algunos casos, la aprobación previa del Banco Central. La normativa cambiaria actual en Argentina, establecida en la Comunicación “A” 7953 del Banco Central y sus modificaciones, impone ciertos controles cambiarios, como la aprobación previa del Banco Central, para realizar lo siguiente: (i) pagos de dividendos; (ii) acceso al mercado de cambios para no residentes, salvo excepciones específicas; (iii) repatriación de inversiones directas; y (iv) la constitución de activos en el exterior, remesas de asistencia familiar y la formación de garantías y pagos operativos relacionados con transacciones de derivados para personas residentes.

En diciembre de 2022 y abril de 2023, el Banco Central impuso restricciones adicionales a través de la Comunicación “A” 7914, que estableció la obligación de divulgar las personas o entidades jurídicas que ejercen control directo sobre la parte que accede al mercado de cambios y que forman parte del mismo grupo económico, y la Comunicación “A” 7746, que modifica los plazos para acceder al MULC. Estas medidas podrían afectar negativamente la competitividad global de Argentina, desalentar la inversión extranjera y los préstamos de inversionistas extranjeros, o aumentar la salida de capitales extranjeros, lo que podría tener un efecto adverso en la actividad económica de Argentina y afectar negativamente nuestro negocio y resultados de nuestras operaciones o limitar nuestra capacidad para pagar dividendos en dólares estadounidenses o impedirnos cumplir con nuestra deuda internacional.

No podemos predecir cómo evolucionarán estas restricciones y/o su eliminación, particularmente en lo que respecta a las limitaciones para transferir fondos al exterior. A pesar del levantamiento gradual de ciertas restricciones cambiarias realizado por la nueva administración, el gobierno argentino podría imponer nuevos controles cambiarios o restricciones a las transferencias de capital y adoptar otras políticas que limiten o restrinjan nuestra capacidad para acceder a los mercados de capitales internacionales, realizar pagos de capital e intereses y otros montos adicionales fuera del país (incluidos los pagos relacionados con nuestros bonos), importar ciertos productos o bienes que utilizamos como

insumos, socavar nuestra capacidad para pagar dividendos sobre nuestros GDS en dólares estadounidenses, o afectar de otro modo nuestro negocio y resultados operativos.

Los costos de explotación de la Compañía podrían aumentar como consecuencia de la promoción o adopción de determinadas medidas por parte del gobierno argentino, así como de la presión de sectores sindicales.

En el pasado, el gobierno ha promovido y aprobado leyes y convenios colectivos de trabajo que imponían a los empresarios del sector privado la obligación de mantener determinados niveles salariales y proporcionar prestaciones adicionales a sus empleados. Además, los empresarios se han visto sometidos a fuertes presiones por parte de sus empleados y de los sindicatos para que concedan aumentos salariales y otras prestaciones.

Por medio de la Resolución 15/2023 del entonces Ministerio de Trabajo del 28 de septiembre de 2023, se aprobó un aumento escalonado del Salario Mínimo Vital y Móvil de la siguiente manera: a partir del 1 de octubre de 2023, en ARS 132.000 para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo, y de ARS 660,00 por hora, para los trabajadores jornalizados, a partir del 1 de noviembre de 2023, en ARS 146.000, y de ARS 730,00 por hora, para los trabajadores jornalizados, y, a partir del 1 de diciembre de 2023, en ARS 156.000, y de ARS 780 por hora, para los trabajadores jornalizados. Por medio de la Resolución 4/2024 de la Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social y del Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil se aprobó otro aumento escalonado del Salario Mínimo Vital y Móvil de la siguiente manera: a partir del 1 de febrero de 2024, en ARS 180.000 para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo, y de ARS 900 por hora, para los trabajadores jornalizados, a partir del 1 de marzo de 2024, en ARS 202.800 para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo, y de ARS 1.014 por hora, para los trabajadores jornalizados. Finalmente, por medio de la Resolución 9/2024 de Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social y del Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil se aprobó otro aumento escalonado del Salario Mínimo Vital y Móvil de la siguiente manera: a partir del 1 de abril de 2024, en ARS 221.052 para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo, y de ARS 1105,26 por hora, para los trabajadores jornalizados, a partir del 1 de mayo de 2024 en ARS 234.315,12 para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo y de ARS 1171,58 por hora, para los trabajadores jornalizados. Asimismo, la Resolución 9/2024 en su artículo 2 estableció que la Prestación por Desempleo prevista en el artículo 118 de la Ley Nº 24.013, para los trabajadores convencionados o no convencionados, será equivalente a un 75% del importe neto de la mejor remuneración mensual, normal y habitual del trabajador en los seis meses anteriores al cese del contrato de trabajo que dio lugar a la situación de desempleo y estableció que en ningún caso la prestación mensual podrá ser inferior al 50% del Salario Mínimo Vital y Móvil vigente, ni superior al 100% del Salario Mínimo Vital y Móvil vigente.

No podemos estar seguros de que en el futuro el Gobierno argentino no promulgue medidas que den lugar a aumentos del salario mínimo, vital y móvil y/o de las prestaciones, compensaciones u otros costos laborales que deban soportar los empresarios. Cualquier aumento salarial y/o cualquier otro costo laboral podría resultar en mayores costos y una disminución en los resultados de las operaciones de la Compañía.

El hecho de no hacer frente adecuadamente a los riesgos reales y percibidos derivados del deterioro institucional y la corrupción puede afectar adversamente la economía y la situación financiera de Argentina, lo cual a su vez podría afectar nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.

La falta de un marco institucional sólido y transparente para los contratos con el gobierno argentino y sus organismos y las acusaciones de corrupción han afectado y siguen afectando a Argentina. Argentina ocupa el puesto 98 de 180 en el Índice de Percepción de la Corrupción 2023 de Transparencia Internacional.

A la fecha de este Prospecto, hay varias investigaciones en curso sobre acusaciones de lavado de activos y corrupción, que han impactado negativamente en la economía y el entorno político argentino. Dependiendo de los resultados de estas investigaciones y del tiempo que se tarde en finalizarlas, las empresas implicadas pueden verse sometidas, entre otras consecuencias, a una disminución de su calificación crediticia, a la presentación de demandas contra ellas por parte de inversores en sus valores de renta variable y de deuda, y pueden sufrir nuevas restricciones en su acceso a la financiación a través

de los mercados de capitales, todo lo cual probablemente disminuirá sus ingresos. Además, si avanzan las causas penales contra las empresas, éstas podrían ver restringida la prestación de servicios o enfrentarse a nuevas restricciones debido a las políticas y procedimientos internos de sus clientes. Estos efectos adversos podrían restringir la capacidad de estas empresas para llevar a cabo sus actividades operativas y cumplir sus obligaciones financieras.

Reconociendo que el hecho de no abordar estas cuestiones podría aumentar el riesgo de inestabilidad política, distorsionar el proceso de toma de decisiones y afectar adversamente la reputación internacional de Argentina y su capacidad de atraer inversiones extranjeras, el gobierno argentino anunció diversas medidas destinadas a fortalecer las instituciones argentinas y reducir la corrupción.

Estas medidas incluyen la creación de una fiscalía especial a cargo de investigar posibles casos de corrupción correspondientes a funcionarios nacionales y provinciales por enriquecimiento ilícito e incrementos patrimoniales acuerdos de reducción de penas a cambio de cooperación con el poder judicial en investigaciones de corrupción, un mayor acceso a la información pública, el embargo de bienes de funcionarios procesados por corrupción, aumento de las facultades de la Oficina Anticorrupción y la sanción de una nueva ley de ética pública, entre otras. No podemos garantizar que la implementación de estas medidas será exitosa o si una vez implementadas conseguirán el resultado deseado.

No podemos estimar el impacto que estas investigaciones podrían tener en la economía argentina. Del mismo modo, no es posible predecir la duración de las investigaciones por corrupción, ni qué empresas podrían estar implicadas, ni el alcance que podrían tener los efectos de estas investigaciones, que podrían repercutir negativamente en la economía argentina. A su vez, la disminución de la confianza de los inversores resultante de cualquiera de estas cuestiones, entre otras, podría tener un efecto adverso significativo en el crecimiento de la economía argentina, lo que podría, a su vez, perjudicar nuestro negocio, nuestra situación financiera y resultados de nuestras operaciones.

Los valores de las propiedades en dólares estadounidenses en Argentina pueden reducirse significativamente.

Los valores en dólares estadounidenses de las propiedades están influenciados por una multiplicidad de factores que no se encuentran sujetos a nuestro control, tales como la disminución de la demanda de propiedades debido al deterioro de las condiciones macroeconómicas o una mayor oferta de propiedades que podría afectar negativamente el valor de las propiedades en dólares estadounidenses. No podemos asegurar que el valor de las propiedades en dólares estadounidenses se incrementará o que no se reducirá. Una parte significativa de nuestras propiedades están ubicadas en Argentina. En consecuencia, una caída en el valor de las propiedades en dólares estadounidenses en Argentina podría afectar adversamente nuestro negocio y nuestros estados financieros debido a la valuación en dólares estadounidenses de nuestras propiedades de inversión a valor de mercado.

La aparición y propagación de una enfermedad de nivel pandémico o una amenaza para la salud pública, como el Covid-19, puede tener un impacto material adverso en la economía argentina y mundial, nuestras operaciones comerciales, situación financiera o resultados de las operaciones.

Las amenazas para la salud pública mundial, como el Covid-19 la gripe y otras enfermedades o virus altamente contagiosos, cuyos brotes se han producido de vez en cuando en diversas partes del mundo, podrían afectar negativamente a nuestras operaciones, así como a las de nuestros clientes.

Variantes o cepas adicionales de Covid-19 o un brote de otra pandemia, enfermedad o amenaza similar para la salud pública podrían tener o seguir teniendo efectos adversos materiales en las condiciones económicas, financieras y comerciales mundiales, lo que podría afectar material y adversamente a nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones.

Si volvieran a ocurrir cualquiera de los acontecimientos anteriormente mencionados u otras epidemias, o un aumento de la gravedad o duración de Covid-19 u otras epidemias, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, flujos de caja y situación financiera.

La economía argentina es vulnerable a los choques externos que podrían ser causados por dificultades económicas significativas de los principales socios comerciales regionales de Argentina, o por efectos de "contagio" más generales. Estas perturbaciones externas y los efectos de "contagio" podrían tener un efecto material adverso sobre el crecimiento económico de Argentina y, en consecuencia, sobre nuestros resultados operativos y nuestra situación financiera.

Aunque las condiciones económicas varían de un país a otro, las percepciones de los inversionistas sobre los eventos que ocurren en otros países en el pasado han afectado sustancialmente, y pueden continuar afectando sustancialmente, los flujos de capital y las inversiones en valores de emisores en otros países, incluida Argentina. No puede garantizarse que el sistema financiero y los mercados de valores argentinos no se vean afectados negativamente por las políticas que puedan adoptar gobiernos extranjeros o el gobierno argentino en el futuro. Argentina también puede verse afectada negativamente por acontecimientos económicos o financieros negativos que tengan lugar en otros países, afectando posteriormente a nuestras operaciones y situación financiera.

La economía argentina es vulnerable a los choques externos. Por ejemplo, las desaceleraciones económicas, especialmente en los principales socios comerciales de Argentina, como Brasil, provocaron descensos de las exportaciones argentinas en los últimos años. Concretamente, las fluctuaciones del precio de las materias primas que vende Argentina y una devaluación significativa del peso frente al dólar estadounidense podrían perjudicar la competitividad de Argentina y afectar a sus exportaciones. Además, las reacciones de los inversores internacionales a los acontecimientos que se producen en un mercado pueden dar lugar a un efecto de "contagio" que podría hacer que toda una región o clase de inversión fuera desfavorecida por los inversores internacionales. Además, los mercados financieros y de valores de Argentina también se ven influidos por las condiciones económicas y de mercado de otros mercados mundiales.

Al mismo tiempo, las condiciones económicas generales a escala mundial han experimentado una notable inestabilidad en los últimos años, como la elevada volatilidad de los precios de los productos básicos y la incertidumbre económica mundial y las condiciones de los mercados financieros provocadas por la guerra entre Ucrania y Rusia y el ataque de Hamás contra Israel desde la Franja de Gaza.

No puede asegurarse que el sistema financiero y los mercados de valores argentinos no se vean afectados negativamente por las políticas que puedan adoptar gobiernos extranjeros o el gobierno argentino en el futuro, o por acontecimientos en las economías de países desarrollados o en otros mercados emergentes.

Por último, la percepción de los inversores internacionales de los acontecimientos que se producen en un mercado puede generar un efecto de "contagio" por el que toda una región o clase de inversión sea desfavorecida por los inversores internacionales. Argentina podría verse afectada negativamente por acontecimientos económicos o financieros negativos en otros países emergentes y desarrollados, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la economía argentina e, indirectamente, en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones.

Riesgos políticos y regulatorios relacionados con las próximas elecciones presidenciales en Estados Unidos.

Las próximas elecciones presidenciales de Estados Unidos pueden generar incertidumbres significativas. Las transiciones políticas, incluyendo cambios en el liderazgo, pueden conllevar modificaciones en las políticas regulatorias y fiscales, los acuerdos comerciales y otros factores económicos.

Además, el período previo y posterior a las elecciones podría provocar volatilidad en los mercados financieros, fluctuaciones en las monedas e inestabilidad económica en general. Cualquier cambio sustancial en las políticas internas o exteriores de EE.UU., incluidos los cambios en los acuerdos comerciales, aranceles o relaciones internacionales, podría afectar las operaciones globales.

Si bien el resultado de las elecciones sigue siendo incierto, la posibilidad de cambios en las políticas que puedan influir en el marco regulatorio y las condiciones económicas genera riesgos que podrían afectar negativamente nuestros resultados financieros y las perspectivas de crecimiento futuro.

La invasión rusa de Ucrania, el ataque de Hamás contra Israel desde la Franja de Gaza y el ataque de Israel contra Hezbollah podrían tener un efecto impredecible en la economía mundial y en los mercados de valores internacionales y locales, y afectar negativamente a nuestro negocio y a los resultados de nuestras operaciones.

Los mercados mundiales han experimentado volatilidad y perturbaciones tras la escalada de las tensiones geopolíticas con el inicio del conflicto militar entre Rusia y Ucrania, el ataque de Hamás a Israel desde la Franja de Gaza y el ataque de Israel contra Hezbollah en el sur del Líbano.

Las intervenciones militares de Rusia en Ucrania han provocado, y pueden provocar sanciones adicionales

por parte de Estados Unidos, la Unión Europea y otros países contra Rusia y posiblemente a aquellos países que directa o indirectamente apoyen a Rusia. Estas sanciones consisten en incrementar los costos que tiene la guerra para el régimen ruso. La incursión militar de Rusia y las sanciones resultantes podrían afectar negativamente a los mercados energéticos y financieros mundiales, incluido el de Argentina, y, por tanto, podrían afectar a nuestros negocios y a los de nuestros clientes, aunque no tengamos ninguna exposición directa a Rusia o a las regiones geográficas adyacentes.

No podemos predecir la evolución o el resultado de la situación en Ucrania, ya que el conflicto y las reacciones gubernamentales se desarrollan rápidamente y están fuera de nuestro control. La prolongación de los disturbios, la intensificación de las actividades militares o la ampliación de las sanciones que afecten a la región podrían tener un efecto material adverso en la economía mundial, y dicho efecto podría tener a su vez un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera y resultados de nuestras operaciones.

El 7 de octubre de 2023, militantes de Hamás y miembros de otras organizaciones terroristas se infiltraron en la frontera sur de Israel desde la Franja de Gaza y llevaron a cabo una serie de ataques terroristas contra objetivos civiles y militares. Posteriormente, estos terroristas lanzaron extensos ataques con cohetes contra centros de población e industriales israelíes situados a lo largo de la frontera israelí con la Franja de Gaza. Poco después del ataque, el gabinete de seguridad de Israel declaró la guerra a Hamás. Con motivo del ataque de Hamas a Israel, el Presidente de los Estados Unidos Joe Biden ordenó que buques y aviones de guerra estadounidenses se acercaran a Israel en una muestra de apoyo y mandó ayuda militar tras los ataques del grupo militante palestino Hamas.

El nuevo gobierno ha declarado públicamente su postura de que Israel tiene derecho a defenderse. El futuro de este conflicto, así como su impacto en el comercio internacional y en economías de mercados emergentes como Argentina, siguen siendo inciertos. La intensidad y duración de la actual guerra de Israel contra Hamás son difíciles de predecir, al igual que las implicaciones económicas de dicha guerra en nuestros negocios y resultados de operaciones y en la inestabilidad geopolítica mundial.

Asimismo, el actual conflicto bélico entre Israel y Hezbollah, con enfrentamientos directos en la región fronteriza entre Israel y Líbano, ha intensificado las tensiones en Medio Oriente. Esta escalada en la violencia ha generado incertidumbre a nivel global, afectando especialmente a los mercados financieros y a los precios de los commodities energéticos, como el petróleo y el gas. La posible extensión del conflicto a otras áreas de la región y la intervención de actores internacionales podrían agravar la inestabilidad económica mundial, derivando en mayores costos energéticos y disrupciones en las cadenas de suministro globales.

Cualquier deterioro de los mercados crediticios derivado directa o indirectamente de la invasión rusa de Ucrania o del ataque de Hamás contra Israel desde la Franja de Gaza o del actual conflicto bélico entre Israel y Hezbollah podría limitar nuestra capacidad de obtener financiación externa para financiar nuestras operaciones y gastos de capital, lo cual podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones y/o situación financiera.

Las políticas y procedimientos internos de la Compañía podrían no ser suficientes para garantizar el cumplimiento de las leyes y regulaciones anticorrupción y contra el soborno.

Nuestras operaciones están sujetas a múltiples leyes y regulaciones anticorrupción y contra el soborno, incluyendo la Responsabilidad Penal Empresaria y la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de Estados Unidos de 1997 (FCPA por sus siglas en inglés). Ambas, la Responsabilidad Penal Empresaria y el FCPA imponen responsabilidades en contra de las compañías que participan en sobornos, ya sea directamente o mediante intermediarios. Las leyes anticorrupción generalmente prohíben proveer de bienes de valor al gobierno con el propósito de obtener o retener negocios o asegurar alguna ventaja competitiva. Como parte de nuestro negocio, podemos lidiar con autoridades considerados oficiales de gobierno. Contamos con un programa de *compliance* diseñado para sobrellevar los riesgos de hacer negocios en vista a los requisitos de la nueva regulación.

Si bien tenemos políticas y procedimientos internos diseñados para respetar las leyes y regulaciones de *compliance* con programas anticorrupción y contra el soborno, no podemos asegurar que dichas políticas y procedimientos sean suficientes. Las violaciones a las leyes y las regulaciones anticorrupción, podrán conducir a penalidades económicas que nos sean impuestas, limitaciones en nuestras actividades, nuestras autorizaciones, la revocación de nuestras licencias, daños a nuestra reputación y otras

consecuencias que puedan tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, resultados de nuestras operaciones o nuestra situación patrimonial. Adicionalmente, los litigios o investigaciones relacionados con presuntas o sospechas de violaciones en torno a las leyes y regulaciones sobre anticorrupción pueden ser costosas.

Argentina está sujeta a litigios por parte de accionistas extranjeros de empresas argentinas y tenedores de bonos argentinos en mora, que han resultado y pueden resultar en sentencias adversas o medidas cautelares contra Argentina y limitar sus recursos financieros.

Existen reclamos pendientes contra el Gobierno argentino presentadas ante el CIADI que pueden acarrear nuevas sanciones contra el Gobierno argentino, que a su vez podrían tener un efecto sustancialmente adverso sobre la capacidad del Gobierno argentino para aplicar reformas y fomentar el crecimiento económico. No podemos asegurar que en el futuro el Gobierno argentino no incumplirá sus obligaciones.

Los litigios, así como las demandas ante el CIADI contra el Gobierno argentino, han dado lugar a sentencias importantes y pueden dar lugar a otras sentencias importantes, y podrían dar lugar a embargos o medidas cautelares relacionadas con activos de Argentina que el Gobierno destinaba a otros usos. Como consecuencia de ello, el Gobierno argentino podría no disponer de todos los recursos financieros necesarios para cumplir con sus obligaciones, implementar reformas y fomentar el crecimiento, lo que podría tener un efecto material adverso en la economía argentina y, en consecuencia, en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones. Existen demandas pendientes del CIADI contra el Gobierno argentino que podrían dar lugar a nuevos laudos contra Argentina, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso sobre la capacidad del Gobierno argentino para implementar reformas y fomentar el crecimiento económico.

Es importante destacar la reciente sentencia dictada en el pleito entablado por Petersen y Eton Park Capital Eton Park Capital Management, L.P., Eton Park Master Fund, LTD. y Eton Park Fund, L.P., que presentaron escritos iniciales en apoyo de las peticiones cruzadas de sentencia sumaria con respecto a un reclamo de responsabilidad y daños contra YPF y Argentina. Los demandantes solicitaron al Tribunal de Distrito una sentencia sumaria a su favor, mientras que cada uno de los demandados alegó que no tenían responsabilidad y no debían indemnizar a los demandantes y solicitaron al Tribunal de Distrito que dictara una sentencia sumaria a su favor y que desestimara todos los reclamos restantes contra ellos.

El 31 de marzo de 2023, el Tribunal de Distrito concedió la moción de sentencia sumaria de YPF y denegó la petición de sentencia sumaria de los demandantes en lo que respecta a YPF en su totalidad. El Tribunal de Distrito decidió que YPF no tiene responsabilidad contractual ni debe indemnización alguna a los demandantes por incumplimiento de contrato y, en consecuencia, desestimó las demandas de los demandantes contra YPF. El Tribunal de Distrito denegó la petición de Argentina de juicio sumario, y el procedimiento continuará entre los demandantes y Argentina que fue condenada a pagar USD 16.000 millones. En octubre de 2023, Argentina presentó la apelación a la sentencia y en noviembre de 2023, el Tribunal de Distrito se pronunció en favor del requerimiento formulado por Argentina, donde accedió a que el país no deba depositar los USD 16.000 millones pero, a la vez, le ordenó que debe aportar otros activos como las propias acciones de YPF como garantía para evitar embargos.

Posteriormente, Burford Capital solicitó formalmente ante el Tribunal de Distrito que ordene a la Argentina a entregar las acciones Clase D de YPF en poder del estado argentino a Burford Capital en cumplimiento parcial de la sentencia del Tribunal de Distrito. Argentina se opuso a esta moción. A la fecha de este Prospecto aun no se ha emitido un nuevo fallo.

No podemos asegurar que no se presenten nuevos litigios contra Argentina, ni que estos nuevos casos no afecten a la economía argentina y a nuestro negocio.

Riesgos relacionados con Brasil

El gobierno brasileño ha ejercido y continúa ejerciendo gran influencia sobre la economía brasileña, lo cual, en conjunto con las políticas y las condiciones económicas de Brasil, podría afectarnos negativamente.

Podríamos vernos afectados en forma negativa por los siguientes factores, así como por la respuesta del gobierno federal brasileño a ellos:

- Inestabilidad económica y social.
- Aumento de las tasas de interés.
- Controles y restricciones cambiarias sobre las remesas al exterior.
- Restricciones e impuestos a las exportaciones agrícolas.
- Fluctuaciones del tipo de cambio.
- Inflación.
- Volatilidad y liquidez en los mercados locales de crédito y capital.
- Expansión o contracción de la economía brasileña, según las tasas de crecimiento del PBI.
- Denuncias de corrupción contra partidos políticos, funcionarios electos u otros funcionarios públicos, incluyendo acusaciones en relación con la investigación de Lava Jato.
- Políticas de gobierno relacionadas con el sector.
- Política fiscal o monetaria y modificaciones de las leyes de impuestos, y

Históricamente, el gobierno brasileño ha intervenido con frecuencia en la economía brasileña y ocasionalmente ha introducido cambios significativos en las políticas económicas y las reglamentaciones, como, por ejemplo, la imposición de cambios en las políticas monetarias, fiscales e impositivas, devaluaciones monetarias, controles de capital y límites a las importaciones.

La economía brasileña ha experimentado un crecimiento volátil y desaceleraciones en los últimos años. En 2021, la economía de Brasil comenzó a crecer considerablemente. El PBI de Brasil aumentó un 4,6% en 2021, un 2,9% en 2022, un 2,5% en 2023 y un 2,5% en los primeros seis meses de 2024

La inflación y la tasa de interés ha incrementado recientemente, y el Real Brasileño se ha debilitado significativamente en relación al dólar estadounidense. Las condiciones económicas adversas en Brasil pueden afectar de manera material y adversa nuestro negocio, situación financiera y resultados de las operaciones.

Como resultado de la operación *Lava Jato* sobre corrupción en Brasil, varios altos políticos, incluidos diputados y ejecutivos de algunas de las principales empresas estatales de Brasil han renunciado o han sido detenidos, mientras que otros están siendo investigados por denuncias de conducta antiética e ilegal. Los asuntos que han salido y pueden seguir saliendo a la luz como resultado o en relación con la operación de *Lava Jato* y otras operaciones similares han afectado de manera adversa, y esperamos que sigan afectando negativamente a la economía brasileña, sus mercados y precios de negociación de valores emitidos por emisores de Brasil en un futuro cercano.

El resultado final de las investigaciones mencionadas anteriormente es incierto, pero ya ha habido un efecto adverso sobre la imagen y la reputación de las empresas implicadas y en la percepción general del mercado respecto de la economía brasileña, el ambiente político y el mercado de capitales brasileño. El desarrollo de estas investigaciones nos ha afectado y podría seguir afectándonos negativamente. No podemos predecir si estas investigaciones traerán más inestabilidad política o económica a Brasil, o si se plantearán nuevas denuncias contra miembros de los niveles altos del gobierno federal brasileño. Además, no podemos predecir los resultados de estas investigaciones, ni sus efectos sobre la economía brasileña.

La actual incertidumbre económica y la inestabilidad política en Brasil pueden afectar adversamente la economía brasileña, nuestro negocio y el precio de mercado de nuestras acciones y ADS.

El entorno político de Brasil ha influido históricamente y sigue influyendo en el desempeño de la economía del país. Las crisis políticas han afectado y continúan afectando la confianza de los inversionistas y del público en general, lo que históricamente ha resultado en una desaceleración económica y una mayor volatilidad en los valores emitidos por empresas brasileñas.

Asimismo, el presupuesto federal de Brasil es deficitario desde 2014. Del mismo modo, los gobiernos de los estados constituyentes de Brasil también se enfrentan a problemas fiscales debido a la elevada carga de la deuda, la disminución de los ingresos y la inflexibilidad de los gastos. Si bien el Congreso brasileño ha aprobado un techo de gasto público que limitará el crecimiento del gasto público primario a la inflación del año anterior durante un período de al menos 10 años, los inversores locales y extranjeros creen que las reformas fiscales y, en particular, la reforma del sistema de pensiones brasileño que fue aprobado en 2019 por el Congreso brasileño, serán fundamentales para que Brasil cumpla con el límite de gasto. A la fecha de este Prospecto, los debates en el Congreso brasileño sobre dichas reformas siguen en curso. La disminución de la confianza en la situación presupuestaria y en la política fiscal del gobierno brasileño podría dar lugar a una rebaja de la calificación de la deuda soberana de Brasil por parte de las agencias de calificación crediticia, afectar negativamente a la economía brasileña, provocar una mayor depreciación del real y un aumento de la inflación y de las tasas de interés, lo que afectaría negativamente a nuestra actividad, a los resultados de las operaciones y a la situación financiera.

La incertidumbre sobre la aplicación por parte del gobierno brasileño de cambios en las políticas o reglamentos que afectan a dicha aplicación puede contribuir a la inestabilidad económica en Brasil y aumentar la volatilidad de los valores emitidos en el extranjero por empresas brasileñas, incluidos nuestros valores. Cualquiera de los factores mencionados puede crear una incertidumbre política adicional, afectar negativamente a la economía brasileña, a nuestro negocio, a la situación financiera, a los resultados de las operaciones y al precio de mercado de nuestras acciones y ADS.

La inflación, junto con las medidas del gobierno brasileño para luchar contra la inflación, podrían ser un obstáculo para el crecimiento económico brasileño y aumentar las tasas de interés, lo que podría tener un efecto adverso para nosotros.

Brasil ha experimentado en el pasado tasas significativamente altas de inflación. Como resultado, el gobierno brasileño adoptó políticas monetarias que llevaron a que las tasas de interés de Brasil estén entre las más altas del mundo. El Comité de Política Monetaria del Banco Central de Brasil (Comitê de Política Monetária Banco Central), o el COPOM, establece un objetivo de tipo de interés oficial para el sistema financiero brasileño basado en el nivel de crecimiento económico, inflación y otros indicadores económicos de Brasil. La tasa del Sistema Especial de Liquidación y Custodia (Sistema Especial de Liquidação e Custódia, o "SELIC") ha aumentado y disminuido a lo largo del tiempo y, al 30 de junio de 2024, era del 10,50% anual. La tasa de inflación, medida por el Índice General de Precios de Mercado (Índice Geral de Preços–Mercado o IGP-M) y calculada por la Fundação Getúlio Vargas (FGV), fue del 17,8% en 2021, 5,5% en 2022 y (3,18)% en 2023. La inflación acumulada en los primeros seis meses de 2024, calculada por el mismo índice, fue del 2,0%. La tasa de inflación, medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor Ampliado (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo o IPCA) y calculada por el Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE), fue del 10,1% en 2021, 5,8% en 2022 y 4,62% en 2023. La inflación acumulada en los primeros seis meses de 2024, calculada por el mismo índice, fue del 2,85%.

La inflación y las medidas del gobierno para combatir la inflación han tenido y pueden seguir teniendo efectos significativos sobre la economía brasileña y nuestro negocio. Además, las medidas del gobierno brasileño para control de inflación han incluido a menudo una estricta política monetaria con altas tasas de interés, restringiendo la disponibilidad de crédito y contribuyendo a la desaceleración del crecimiento económico. Por otro lado, una flexibilización de las políticas monetarias del gobierno brasileño puede provocar aumentos en la inflación. En el caso de un aumento de la inflación, es posible que no seamos capaces de ajustar nuestras tarifas diarias para compensar los efectos de la inflación sobre nuestra estructura de costos, lo que podría afectarnos de manera adversa y significativa.

Un aumento de las tasas de interés podría tener un efecto adverso significativo para nosotros. Al 30 de junio de 2024, algunos de nuestros préstamos estaban sujetos a las fluctuaciones de la tasa de interés, como por ejemplo la tasa de interés a largo plazo (Taxa de Juros de Longo Prazo, o TJLP), la tasa de depósito interbancario (Certificados de Depósitos Interbancários, o CDI). En el caso de un brusco aumento de las tasas de interés, nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones financieras puede verse adversa y significativamente afectada.

Cambios en la legislación fiscal o los cambios en su interpretación pueden aumentar nuestra carga fiscal y, en consecuencia, afectar negativamente los resultados de nuestras operaciones y nuestra situación financiera.

El gobierno brasileño aplica regularmente cambios en los regímenes fiscales que pueden aumentar nuestra carga fiscal y la de nuestros proveedores y clientes, lo que a su vez puede aumentar los precios que cobramos por los productos que vendemos, restringir nuestra capacidad de hacer negocios en nuestros mercados existentes y, por lo tanto, afectar negativamente los resultados de nuestras operaciones y situación financiera.

Estos cambios incluyen modificaciones en los impuestos y, en ocasiones, la promulgación de impuestos temporales, cuya recaudación se destina a fines gubernamentales designados. En el pasado, el Gobierno brasileño ha presentado algunas propuestas de reforma fiscal, destinadas principalmente a simplificar el sistema tributario brasileño, evitar disputas internas dentro de los estados y municipios brasileños y redistribuir los ingresos fiscales. Las propuestas de reforma fiscal prevén cambios en las normas que rigen los impuestos federales Programa de Integração Social (PIS) y Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), ICMS y algunos otros impuestos, como el aumento de los impuestos sobre las nóminas y de la retención a cuenta sobre las distribuciones de dividendos.

Los efectos de estas medidas de reforma fiscal propuestas y cualquier otro cambio que pudiera derivarse de la promulgación de reformas fiscales adicionales no se han cuantificado aún, ni pueden cuantificarse, debido a la incertidumbre sobre si se aplicarán o no los cambios.

Las fluctuaciones del valor del real brasileño en relación con el dólar estadounidense podrían afectarnos negativamente.

Las fluctuaciones de los tipos de cambio, en particular del real brasileño frente al dólar estadounidense, pueden afectar significativamente a los resultados de nuestras operaciones, dado que (1) nuestros productos y los insumos básicos utilizados en nuestra producción se comercializan a nivel internacional; (2) los precios de la soja se definen en función de los precios vigentes en la Bolsa de Chicago, o CBOT; y (3) la mayoría de los mercados son abastecidos por varios proveedores de diferentes países, y la competitividad de los productos agrícolas en el extranjero puede aumentar en relación con los nuestros a la luz de la apreciación de la moneda brasileña en relación con el dólar estadounidense. Las fluctuaciones del valor del real en relación con el dólar estadounidense podrían afectar a nuestros ingresos de exportación, a nuestras ventas en dólares estadounidenses en el mercado brasileño y a nuestros gastos financieros y costos de operaciones, lo que podría afectar negativamente a nuestra actividad, situación financiera y resultados de operaciones.

El real ha sufrido frecuentes depreciaciones y apreciaciones en relación con el dólar estadounidense y otras monedas extranjeras durante la última década. El gobierno brasileño ha utilizado en el pasado diferentes regímenes cambiarios, incluidas devaluaciones repentinas, minidevaluaciones periódicas (durante las cuales la frecuencia de los ajustes ha oscilado entre ajustes diarios y mensuales), controles de cambio, mercados de tipo de cambio dual y un sistema de tipo de cambio flotante. Desde 1999, Brasil ha adoptado un sistema de tipo de cambio flotante con intervenciones del Banco Central de Brasil en la compra o venta de divisas. De tiempo en tiempo, se han producido fluctuaciones significativas en el tipo de cambio entre el real brasileño y el dólar estadounidense y otras divisas. Las devaluaciones de los periodos más recientes provocaron importantes fluctuaciones en los tipos de cambio del real frente al dólar estadounidense y otras divisas.

En 2021, el real se depreció un 7,4% frente al dólar estadounidense, y al 31 de diciembre de 2021, el tipo de cambio BRL/USD era de BRL 5,5799. En 2022, el real se apreció un 6,5% frente al dólar estadounidense, y el tipo de cambio BRL/USD era de BRL 5,2177 por USD 1,00 al 31 de diciembre de 2022. En 2023, el real se apreció un 7,2% frente al dólar estadounidense, y al 31 de diciembre de 2023, el tipo de cambio BRL/USD era de BRL 4,8413. En 2024 (hasta el 30 de septiembre de 2024), el real se depreció un 12,5% frente al dólar estadounidense, y el tipo de cambio BRL/USD era de BRL 5,4481 por USD 1,00 al 30 de septiembre de 2024. No podemos garantizar que el real no se deprecie o aprecie frente al dólar estadounidense en el futuro.

También tenemos instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos relacionados con los ingresos por exportaciones y los costos de operaciones denominados en divisas extranjeras. Si no gestionamos adecuadamente estos instrumentos, podemos vernos afectados negativamente por nuestra exposición a estos riesgos, lo que puede tener un efecto material adverso sobre nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

La imposición de restricciones a la compra de inmuebles agrícolas por parte de extranjeros en Brasil podría limitar significativamente el desarrollo de nuestra inversión en Brasilagro.

En agosto de 2010, el entonces presidente de Brasil aprobó la opinión del Procurador General en la que ratificaba la constitucionalidad de la Ley N° 5709/71, la cual impone importantes limitaciones en materia de compra y arrendamiento de tierras en Brasil por parte de extranjeros y empresas brasileñas controladas por extranjeros. Conforme a esta ley, las empresas con accionistas mayoritarios de origen extranjero no están autorizadas a comprar inmuebles agrícolas de más de 100 módulos de exploración indefinida o MEI (unidades de medida adoptadas por el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (*Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária*, o INCRA) dentro de distintas regiones de Brasil, con una superficie de entre cinco y 100 hectáreas) sin el consentimiento previo del Congreso de Brasil, mientras que para adquirir terrenos de una superficie menor a 100 MEI dichas empresas deben obtener el consentimiento previo del INCRA. Por otra parte, las tierras agrícolas de propiedad de extranjeros o empresas controladas por extranjeros no deben superar el 25% de la superficie total del municipio relevante. Asimismo, los extranjeros o empresas controladas por extranjeros de la misma nacionalidad no podrán ser propietarias de más del 40% del límite señalado, es decir, no podrán adquirir más del 10% de la superficie del municipio relevante. Por otra parte, también le corresponde al INCRA corroborar si los proyectos agrícolas, ganaderos, industriales o de colonización a desarrollar en dichas áreas fueron previamente aprobados por las autoridades pertinentes. Una vez realizado este análisis, el INCRA procederá a emitir un certificado autorizando la compra o el arrendamiento rural del inmueble. La compra y/o el arrendamiento rural de inmuebles agrícolas que no cumplan con los requisitos mencionados antes deberán contar con la autorización del Congreso de Brasil. En ambos casos, no es posible establecer un plazo estimado para el procedimiento de aprobación ya que, a la fecha de este Prospecto, no existen casos conocidos de la concesión de dichos certificados.

Recientemente, la Ley Brasileña N.º 13.986, del 7 de abril de 2020, modificó la Ley N.º 5.709/71 y estableció que las limitaciones mencionadas anteriormente no se aplican a: (i) la prenda de bienes inmuebles como garantía (incluida la transferencia fiduciaria de bienes inmuebles); y (ii) liquidaciones de deudas derivadas de la ejecución de garantías inmobiliarias. Ambas excepciones favorecen a las empresas brasileñas controladas por extranjeros o entidades extranjeras. De acuerdo con las normativas aplicables en Brasil y considerando que algunos inversionistas aplican recursos en Brasilagro indirectamente a través de los fondos de inversión que poseen algunas de sus acciones u otros medios, Brasilagro no puede identificar el porcentaje del capital social que es propiedad de beneficiarios extranjeros finales. Si las autoridades llegaran a considerar que Brasilagro debe ser tratada como una empresa extranjera a efectos de la Ley N.º 5.709/71, Brasilagro podría estar sujeta a eventuales cuestionamientos sobre adquisiciones y arrendamientos realizados por la Compañía después de la aprobación del Dictamen AGU-LA-2010, y la posible aplicación de la Ley N.º 5.709/71 podría resultar en retrasos sustanciales en futuras adquisiciones de propiedades rurales y en nuestra incapacidad para obtener las aprobaciones necesarias. Además, las adquisiciones realizadas en incumplimiento de las restricciones existentes podrían ser declaradas nulas y sin efecto.

La aplicabilidad de la Ley N.º 5.709/71 está siendo discutida en la Acción Civil Originaria (ACO) N.º 2.463 y en la Acción por Incumplimiento de Precepto Fundamental (ADPF) N.º 342, ambas ante el Supremo Tribunal Federal (Supremo Tribunal Federal, o "STF"). La primera acción (ACO N.º 2.463) se refiere al Dictamen N.º 461/2012-E de la Corregiduría General de Justicia del Estado de São Paulo, que estableció que los Notarios y Oficiales de Registro de Bienes Raíces del Estado de São Paulo estarían exentos de cumplir con las restricciones impuestas por la Ley N.º 5.709/71 y el Decreto N.º 74.965/74. La segunda acción (ADPF N.º 342), a la cual está vinculada la primera, fue propuesta el 16 de abril de 2015 por la Sociedad Rural Brasileña cuestionando la aplicabilidad del párrafo 1, artículo 1, de la Ley N.º 5.709/71 y, en consecuencia, del dictamen emitido por la Procuraduría General de la Unión (AGU) en 2010.

Un juicio comenzó ante el Supremo Tribunal Federal (STF) de Brasil en febrero de 2021, con el voto del ministro relator indicando que deben mantenerse las restricciones a las empresas consideradas controladas por una entidad extranjera. Un segundo ministro pidió pausar los procedimientos para revisar el expediente, interrumpiendo así el juicio, el cual se reanudó en junio de 2021, cuando el ministro presentó su voto discrepando del relator, confirmando la inaplicabilidad de las restricciones.

A la fecha de este Prospecto, aún está pendiente una sentencia definitiva, y no podemos proporcionar una estimación del plazo para que el Supremo Tribunal emita un fallo final. Dependiendo de las decisiones

finales de estas demandas pendientes, Brasilagro podría necesitar modificar su estrategia comercial y prácticas planificadas para poder adquirir propiedades agrícolas. Esto podría tener como efecto el aumento en la cantidad de transacciones que debemos completar, lo que incrementaría nuestros costos de transacción. También podría requerir que adoptemos medidas alternativas para reducir nuestra participación en empresas que poseen o arriendan propiedades rurales, incluyendo la formación de joint ventures, lo que aumentaría la complejidad y los riesgos asociados con estas transacciones.

Cualquier limitación o restricción regulatoria podría limitar de manera sustancial la capacidad de Brasilagro para adquirir propiedades agrícolas, aumentar las inversiones, costos de transacción o complejidad de tales transacciones, o complicar los procedimientos regulatorios requeridos, lo cual podría afectar de manera significativa y adversa a Brasilagro y a nosotros y a nuestra capacidad de implementar con éxito nuestra estrategia comercial.

Estamos sujetos a reglamentaciones brasileras exhaustivas en materia ambiental que podrían incrementar significativamente los gastos de la compañía.

Nuestras actividades comerciales en Brasil están sujetas a una vasta cantidad de leyes y reglamentaciones federales, estatales y municipales en materia de protección ambiental, las cuales nos imponen diversas obligaciones ambientales, entre ellas, requisitos de obtención de permisos ambientales, normas mínimas sobre descarga de efluentes, uso de agroquímicos, gestión de residuos sólidos, protección de ciertas áreas (reserva legal y áreas de preservación permanente) y la necesidad de contar con una autorización especial para hacer uso del agua, entre otras cosas. Ante un incumplimiento de dichas leyes y reglamentaciones, el infractor podría quedar sujeto a multas administrativas, interrupción obligatoria de las actividades y sanciones penales, además de la obligación de resarcir los daños ocasionados y pagar la indemnización por daños y perjuicios ambientales y a terceros, sin tope alguno. Por otra parte, la normativa ambiental brasileña adopta un sistema de responsabilidad objetiva, mancomunada y solidaria por daños ambientales, responsabilizando al causante de contaminación, incluso en casos en los que no haya actuado con negligencia. Así pues, podríamos resultar mancomunada y solidariamente responsables por las obligaciones de nuestros contratistas y compradores. Si se nos atribuyera responsabilidad ambiental, los costos en los que debamos incurrir para resarcir el posible daño ambiental ocasionado podrían generar una disminución en nuestros recursos financieros que, de lo contrario, podrían permanecer a nuestra disposición para efectuar inversiones estratégicas en el presente o en el futuro, con el consiguiente efecto adverso en nuestro negocio, nuestra situación financiera y el resultado de nuestras operaciones.

Habida cuenta de que las leyes ambientales y su respectiva ejecución se tornan cada vez más estrictas, es posible que nuestros gastos para cumplir con requisitos ambientales acusen un incremento en el futuro. A su vez, la posible implementación de nuevas reglamentaciones, los cambios en las reglamentaciones vigentes o la adopción de otras medidas podrían generar variaciones significativas en el monto y la frecuencia de nuestros gastos en preservación ambiental, en comparación con las estimaciones actuales o los costos históricos. Todo futuro gasto imprevisto podría obligarnos a reducir o descartar inversiones estratégicas y, por ende, afectar significativa y adversamente nuestro negocio, nuestra situación financiera o el resultado de nuestras operaciones.

Riesgos relacionados con nuestra región

Nuestro negocio depende de las condiciones económicas de los países en los que operamos o pretendemos operar.

Hemos realizado inversiones en tierras agrícolas en Argentina, Brasil, Paraguay y Bolivia y posiblemente realicemos inversiones en otros países dentro y fuera de América Latina y Estados Unidos, entre otros. Debido a que la demanda de productos ganaderos y agrícolas suele estar correlacionada con las condiciones económicas imperantes en el mercado local, que a su vez depende de la situación macroeconómica del país en el que se encuentra el mercado, nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones dependen, en gran medida, de las condiciones políticas y económicas imperantes en los países en los que operamos. Los países latinoamericanos han experimentado históricamente periodos desiguales de crecimiento económico, así como recesión, periodos de alta inflación e inestabilidad económica. Algunos países han sufrido graves crisis económicas, que aún pueden tener efectos en el futuro. Como consecuencia, los gobiernos pueden carecer de los recursos financieros

necesarios para aplicar reformas y fomentar el crecimiento. Cualquiera de estas condiciones económicas adversas podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio.

Nos enfrentamos al riesgo de crisis políticas y económicas, inestabilidad, terrorismo, enfrentamientos civiles, expropiación y otros riesgos de hacer negocios en mercados emergentes.

Además de Argentina y Brasil, realizamos o pretendemos realizar nuestras operaciones en otros países latinoamericanos como Paraguay y Bolivia, entre otros. La evolución económica y política de los países en los que operamos, incluidos futuros cambios o crisis económicas (como la inflación o la recesión), el estancamiento de los gobiernos, la inestabilidad política, el terrorismo, los enfrentamientos civiles, los cambios en las leyes y reglamentos, la expropiación o nacionalización de propiedades y los controles de cambio, podrían afectar negativamente a nuestra actividad, situación financiera y resultados de explotación.

En particular, las fluctuaciones de las economías de Argentina y Brasil y las medidas adoptadas por los gobiernos de esos países han tenido y pueden seguir teniendo un impacto significativo en las empresas que operan en ellos, incluida la nuestra. En concreto, nos hemos visto y podemos seguir viéndonos afectados por la inflación, el aumento de las tasas de interés, las fluctuaciones del valor del peso y del real brasileño frente a las divisas extranjeras, los controles de precios y de divisas, las políticas regulatorias, las regulaciones empresariales y fiscales y, en general, por los escenarios políticos, sociales y económicos de Argentina y Brasil y de otros países que puedan afectar a Argentina y Brasil.

Aunque las condiciones económicas de un país pueden diferir significativamente de las de otro, no podemos asegurar que los acontecimientos de un único país no afecten negativamente a nuestra actividad o al valor de mercado o al mercado de nuestras acciones ordinarias y/o ADS.

Los gobiernos de los países en los que operamos o pretendemos operar ejercen una influencia significativa sobre sus economías.

Los gobiernos de los mercados emergentes, incluidos los de los países en los que operamos, intervienen con frecuencia en las economías de sus respectivos países y ocasionalmente introducen cambios significativos en las políticas y normativas monetarias, crediticias, industriales y de otro tipo.

Las medidas gubernamentales para controlar la inflación y otras políticas y normativas han implicado a menudo, entre otras medidas, controles de precios, devaluaciones monetarias, controles de capital y límites a las importaciones. Nuestra actividad, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas pueden verse afectados negativamente por cambios en las políticas o normativas gubernamentales, incluidos factores como:

- los tipos de cambio y las políticas de control de cambios;
- tasas de inflación;
- legislación laboral;
- crecimiento económico;
- fluctuaciones monetarias;
- políticas monetarias;
- liquidez y solvencia del sistema financiero;
- limitaciones a la propiedad de tierras rurales por extranjeros;
- la evolución de las negociaciones comerciales a través de la Organización Mundial del Comercio u otras organizaciones internacionales;
- normativa medioambiental;
- restricciones a la repatriación de inversiones y a la transferencia de fondos al extranjero;
- expropiación o nacionalización;
- restricciones a la importación/exportación u otras leyes y políticas que afecten al comercio exterior y a la inversión;
- controles de precios o normas de fijación de precios;
- restricciones a la adquisición o utilización de tierras o a la producción de productos agrícolas básicos;
- tasas de interés;
- políticas arancelarias y de control de la inflación;
- derechos de importación sobre los equipos de tecnología de la información;
- liquidez de los mercados nacionales de capitales y préstamos;
- el racionamiento de la electricidad;
- políticas fiscales;
- conflictos armados o declaración de guerra; y
- otros acontecimientos políticos, sociales y económicos, incluida la inestabilidad política, social o económica, que se produzcan en el país en el que esté radicado cada negocio o que le afecten.

La incertidumbre sobre si los gobiernos aplicarán cambios en la política o la regulación que afecten a estos u otros factores en el futuro puede contribuir a la incertidumbre económica y a una mayor volatilidad en los mercados de valores, lo que puede tener un efecto material y adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones y situación financiera. Asimismo, una eventual reducción de la inversión extranjera en cualquiera de los países en los que operamos puede tener un impacto negativo en la economía de dicho país, afectando las tasas de interés y a la capacidad de las empresas para acceder a los mercados financieros.

La evolución de otros mercados puede afectar a los países latinoamericanos en los que operamos o pretendemos operar y, en consecuencia, nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones pueden verse afectadas negativamente.

El valor de mercado de los títulos de empresas como la nuestra puede verse afectado, en diversos grados, por las condiciones económicas y de mercado de otros mercados mundiales. Aunque las condiciones económicas varían de un país a otro, la percepción que tienen los inversores de los acontecimientos que se producen en un país puede afectar sustancialmente a los flujos de capital hacia emisores de otros países, incluidos los latinoamericanos, y a los valores de dichos emisores. Varias economías latinoamericanas se han visto afectadas negativamente por los acontecimientos políticos y económicos ocurridos en varias economías emergentes en los últimos años. Además, las economías latinoamericanas pueden verse afectadas por acontecimientos en economías desarrolladas que son socios comerciales o que repercuten en la economía mundial y afectan negativamente nuestras actividades y resultados de nuestras operaciones.

La propiedad en los países latinoamericanos puede ser objeto de expropiación u ocupación.

Los movimientos sociales que abogan por la reforma agraria y la redistribución de la propiedad están activos en América Latina, especialmente en Brasil, con movimientos como el Movimiento de los Trabajadores Rurales Sin Tierra (Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra) y la Comisión Pastoral

de la Tierra (Comissão Pastoral da Terra), y en Bolivia, con movimientos como la Confederación de Interculturales de Bolivia (Confederación de Interculturales de Bolivia).

La invasión y ocupación de tierras agrícolas por grandes grupos de personas es una práctica común entre los miembros de estos movimientos, y en ciertas regiones, incluidas aquellas en las que invertimos actualmente, los recursos como la protección policial o los procedimientos de desalojo son inadecuados o inexistentes. Como resultado, no podemos asegurar que nuestras propiedades agrícolas no sean objeto de invasión u ocupación por parte de algún movimiento social. Cualquier invasión u ocupación puede afectar materialmente el uso de nuestras tierras y perjudicar nuestras actividades comerciales, situación financiera y resultados operativos.

Además, los movimientos sociales ambientalistas a menudo promueven y organizan reuniones y otros eventos para prevenir, retrasar o reducir la deforestación legal, lo que puede afectar negativamente nuestras operaciones. Por lo tanto, no podemos asegurar que nuestras operaciones no se vean afectadas negativamente por movimientos sociales ambientalistas, lo que podría llevar a la revocación de licencias operativas, retrasos o modificaciones en las mismas.

En consecuencia, no podemos asegurar que nuestras propiedades no vayan a ser objeto de invasión u ocupación. Una invasión u ocupación de tierras podría afectar materialmente al uso normal de nuestras propiedades o tener un efecto material adverso sobre nosotros o sobre el valor de nuestras acciones ordinarias y nuestros ADS.

Es posible que invirtamos en otros países además de Argentina y Brasil y no podemos asegurarle los países en los que finalmente invertiremos, y podríamos no enumerar todos los factores de riesgo de cada posible país.

Tenemos una estrategia empresarial amplia y oportunista, por lo que podemos invertir en otros países además de Argentina y Brasil, incluidos países de otros mercados emergentes fuera de América Latina (por ejemplo, África). En consecuencia, no es posible en este momento identificar todos los factores de riesgo que pueden afectar a nuestras operaciones futuras y al valor de nuestras acciones ordinarias y ADSs.

La interrupción de los servicios de transporte y logística o la insuficiente inversión en infraestructuras públicas podrían afectar negativamente los resultados de nuestras operaciones.

Una de las principales desventajas del sector agrícola en los países en los que operamos es que las principales regiones productoras están alejadas de los principales puertos. Por ello, el acceso eficiente a las infraestructuras de transporte y portuarias es fundamental para el crecimiento de la agricultura en su conjunto en los países en los que operamos y de nuestras operaciones en particular. Es probable que sea necesario mejorar las infraestructuras de transporte para que la producción agrícola pueda llegar a las terminales de exportación a precios competitivos. Una parte sustancial de la producción agrícola de los países en los que operamos se transporta actualmente por camión, un medio de transporte significativamente más caro que el transporte ferroviario de que disponen los productores estadounidenses y otros productores internacionales. Nuestra dependencia del transporte por camión puede afectar a nuestra posición como productor de bajo costo, de modo que nuestra capacidad para competir en los mercados mundiales puede verse mermada.

Aunque se han considerado proyectos de mejora de carreteras y ferrocarriles para algunas zonas de Brasil, y en algunos casos se han ejecutado, se requieren inversiones sustanciales para los proyectos de mejora de carreteras y ferrocarriles, que pueden no completarse a tiempo, si es que se completan. Cualquier retraso o fallo en el desarrollo de los sistemas de infraestructuras podría reducir la demanda de nuestros productos, obstaculizar su entrega o imponernos costos adicionales. Actualmente subcontratamos los servicios de transporte y logística necesarios para el funcionamiento de nuestro negocio. Cualquier interrupción de estos servicios podría provocar problemas de abastecimiento en nuestras explotaciones agrícolas e instalaciones de procesado y mermar nuestra capacidad para suministrar nuestros productos a nuestros clientes en el momento oportuno.

El aumento en los precios de la energía y la falta de combustible podrían afectar en forma adversa nuestras operaciones.

Necesitamos importantes cantidades de combustible y otros recursos para nuestras actividades de cosecha y el transporte de nuestros productos agrícolas. Dependemos de terceros para el abastecimiento

de los recursos energéticos que empleamos en nuestras operaciones. Los precios y la disponibilidad de los recursos energéticos pueden estar sujetos a cambios o escasez, respectivamente, debido a, entre otros factores, nuevas leyes o reglamentaciones, la imposición de nuevos impuestos o aranceles, interrupciones en la producción por parte de los proveedores, el nivel de precios a nivel mundial y las condiciones de mercado. Los precios de determinadas fuentes de energía pueden incrementarse en forma significativa respecto de los niveles actuales. Un incremento en los precios de la energía podría afectar en forma significativa y adversa los resultados de nuestras operaciones y nuestra situación patrimonial.

En los últimos años, el gobierno argentino ha tomado ciertas medidas para reducir el uso de energía durante los meses de uso más intensivo del año al cortar con frecuencia el suministro de energía a las instalaciones industriales y grandes consumidores para garantizar el suministro adecuado de edificios residenciales. Si el suministro de energía se reduce durante un período prolongado y no podemos encontrar fuentes de reemplazo a precios comparables, nuestro negocio y los resultados de nuestras operaciones podrían verse afectados de forma adversa.

El resultado de las operaciones de Brasil Agro depende de las condiciones económicas de Paraguay, país en el que BrasilAgro opera y donde cualquier declive en las condiciones económicas podría perjudicar nuestros resultados o condiciones financieras

Al 30 de junio de 2024, el 29% de los activos de BrasilAgro estaban ubicados en Paraguay. Paraguay tiene una historia de inestabilidad política y económica, control de capitales, frecuentes cambios en políticas regulatorias, corrupción e inseguridad jurídica. Sin embargo, en 2013 Paraguay obtuvo la tasa de crecimiento del PBI más alta de Latinoamérica y la tercera a nivel mundial (14%). Desde entonces, el PBI ha crecido 4% en 2014, 3% en 2015, 3,8% en 2016, 4,3% en 2017, 3,6% en 2018, 0,2% en 2019, se contrajo en un 6% en 2020 y experimento un aumento del 4,1% en 2021, un aumento del 0,08% en 2022 y una disminución de 0,5% en 2023. El PBI de Paraguay está íntimamente relacionado con el sector agrícola, sector que es volátil y puede afectar nuestra actividad, condiciones financieras o resultados.

El tipo de cambio de Paraguay es libre y flotante, y el Banco Central de Paraguay participa activamente en el mercado cambiario en orden a reducir la volatilidad. En 2018, la moneda paraguaya se apreció 6,7% frente al dólar, en 2019 la apreciación fue del 8,26%, en 2020 la apreciación fue del 6,7%, mientras que en 2021 la moneda paraguaya se depreció en un 0,55% y tuvo una apreciación del 6.92% en 2022. En 2023, la moneda paraguaya se apreció un 1,08% frente al dólar. Una depreciación significante de la moneda nacional podría afectar nuestra actividad, condiciones financieras o resultados. Sin embargo, dado que la mayor parte del costo de nuestra materia prima y suministros esta denominada en dólares, una depreciación significante de la moneda nacional podría afectar nuestra actividad, condiciones financieras o resultados, como también impactar en otros gastos, tales como las tarifas profesionales y costos de mantenimiento.

Asimismo, un deterioro significativo en el crecimiento económico de Paraguay o de alguno de sus principales socios comerciales tales como Argentina o Brasil, podría impactar en la balanza comercial de Paraguay y podría afectar su crecimiento económico, lo cual podría afectar nuestra actividad, condiciones financieras o resultados.

El resultado de las operaciones de Brasil Agro depende de las condiciones económicas de Bolivia, país en el que BrasilAgro opera y donde cualquier declive en las condiciones económicas podría perjudicar nuestros resultados o condiciones financieras

Al 30 de junio de 2024, el 5% de los activos de BrasilAgro estaban ubicados en Bolivia. Bolivia tiene una historia de inestabilidad económica, política y social, controles de capitales, cambios frecuentes en su marco de políticas, protestas civiles y laborales, altos impuestos y corrupción de oficiales del estado, judiciales y también del sector privado.

Bolivia está expuesta a altos riesgos de malestar social, causando marchas y cortes de carretera desplegadas por protestantes para presionar al gobierno, incrementando los riesgos de disrupción. Asimismo, las protestas vinculadas a cuestiones ambientales normalmente se superponen con conflictos laborales, que pueden escalar a formas disruptivas de protesta, incluyendo ocupaciones.

A su vez, la economía boliviana es la N°14 más grande de Latinoamérica y es altamente dependiente de la exportación de commodities tales como gas natural y minerales. El crecimiento del PBI de Bolivia está entre los más altos de Latinoamérica a lo largo de esta década, creciendo un 4,9% en 2015, 4,3% en 2016,

4,2% en 2017, 4,2% en 2018, 2,2% en 2019, en 2020 el PBI se contrajo un 7,3%, mientras que en el 2021 se expandió un 6,1% y en 2022 tuvo un aumento del 3,2%. En este contexto, la inflación ha sido muy baja y ha estado bajo control por los últimos 30 años. La tasa de inflación en 2023 fue del 3.6%. Asimismo, Bolivia está en proceso de convertirse en miembro permanente del MERCOSUR, un mercado común que apunta a integrar la actividad económica gradualmente, de países tales como Brasil, Argentina, Uruguay, Paraguay y Bolivia.

Una depreciación significativa en la macroeconómica global e interna, la estabilidad política o malestar social de Bolivia, podría tener un impacto material en su crecimiento económico, podría perjudicar nuestros resultados o condiciones financieras.

Riesgos relacionados con nuestros negocios

Riesgos relacionados con nuestras actividades agrícolas

La fluctuación de los precios de mercado de nuestros productos agrícolas podría afectar negativamente nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

Los precios de los cultivos, las semillas oleaginosas y los subproductos, al igual que los de otras materias primas, han sido históricamente cíclicos y sensibles a los cambios nacionales e internacionales de la oferta y la demanda, por lo que cabe esperar que fluctúen significativamente. Además, los productos y subproductos agrícolas que producimos se negocian en bolsas de materias primas y futuros, por lo que están sujetos a operaciones especulativas que pueden afectarnos negativamente. Los precios que podemos obtener por nuestros productos agrícolas dependen de muchos factores que escapan a nuestro control, entre ellos:

- los precios mundiales vigentes, que históricamente han estado sujetos a importantes fluctuaciones en periodos de tiempo relativamente cortos, en función de la oferta y la demanda mundiales;
- los cambios en los niveles de subvenciones agrícolas y en las barreras comerciales de determinados mercados de consumo, en algunos países importantes (principalmente Estados Unidos y países de la UE) y la adopción de otras políticas gubernamentales que afecten a las condiciones del mercado y los precios de la industria;
- aumentos en los costos de materias primas, costos de combustible y primas de seguros, especialmente a la luz de los conflictos en curso entre Rusia y Ucrania, y entre Israel y Hamas
- cambios en las políticas gubernamentales sobre biocarburantes;
- las estrategias comerciales adoptadas por otras grandes empresas que operan en los sectores agrícola y agroindustrial;
- los niveles de existencias mundiales, es decir, la oferta de productos básicos que se arrastra de un año a otro;
- las condiciones climáticas y las catástrofes naturales en las zonas donde se cultivan productos agrícolas;
- la capacidad de producción de nuestros competidores; y
- la demanda y la oferta de productos básicos y sustitutos competidores.

La competencia mundial en los mercados de nuestros productos podría afectar negativamente a nuestro negocio y a los resultados de nuestras operaciones.

Experimentamos una competencia mundial sustancial en cada uno de los mercados en los que operamos y en muchas de nuestras líneas de productos. El mercado de cereales, semillas oleaginosas y subproductos es altamente competitivo y también sensible a los cambios en la capacidad de la industria, los inventarios y los cambios cíclicos en las economías del mundo, cualquiera de los cuales puede afectar significativamente los precios de venta de nuestros productos y por lo tanto nuestra rentabilidad. Argentina es más competitiva en el mercado de oleaginosas que en el de cereales. Debido a que muchos de nuestros productos son commodities agrícolas, compiten en los mercados internacionales casi exclusivamente sobre la base del precio. El mercado de las materias primas está muy fragmentado. Los

pequeños productores también pueden ser importantes competidores, algunos de los cuales operan en la economía informal y pueden ofrecer precios más bajos cumpliendo normas de calidad inferiores. La competencia de otros productores es un obstáculo para ampliar nuestras ventas en el mercado nacional/extranjero. Muchos otros productores de estos productos son más grandes que nosotros y disponen de mayores recursos financieros y de otro tipo. Además, muchos otros productores reciben subvenciones de sus respectivos países, mientras que nosotros no recibimos ninguna subvención de este tipo del Gobierno argentino. Estas subvenciones pueden permitir a los productores de otros países producir a costos inferiores a los nuestros y/o soportar periodos de precios bajos y pérdidas de explotación durante más tiempo que nosotros. Cualquier aumento de la presión competitiva con respecto a nuestros productos podría afectar material y negativamente a nuestra situación financiera y nuestros resultados de operaciones.

Las condiciones meteorológicas impredecibles, las plagas y las enfermedades pueden afectar negativamente al rendimiento de nuestros cultivos y a la producción ganadera.

La aparición de condiciones meteorológicas adversas graves, especialmente sequías, granizo o inundaciones, es impredecible y puede tener un gran impacto, y potencialmente devastador, en nuestra producción agrícola y, en menor medida, en nuestra producción de ganado y lana, y puede afectar negativamente al suministro y al precio de las materias primas agrícolas que vendemos y utilizamos en nuestro negocio. La aparición de condiciones meteorológicas adversas puede reducir el rendimiento de nuestras tierras de cultivo o exigirnos que aumentemos nuestro nivel de inversión para mantener el rendimiento. Además, temperaturas y precipitaciones superiores a la media pueden contribuir a una mayor presencia de plagas e insectos que pueden afectar negativamente a nuestra producción agrícola.

Según las estimaciones del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA), la producción de cultivos de Argentina (trigo, maíz y soja) para la campaña 2024/2025 alcanzará una producción de 120 millones de toneladas. La producción estimada de soja alcanzaría los 51 millones de toneladas, la de trigo los 18 millones de toneladas y la de maíz los 51 millones de toneladas.

La aparición y los efectos de enfermedades y plagas pueden ser imprevisibles y devastadores para los productos agrícolas, pudiendo hacer que la totalidad o una parte sustancial de las cosechas afectadas no sean aptas para la venta. Nuestros productos agrícolas también son susceptibles a hongos y bacterias asociados a condiciones de humedad excesiva. Incluso cuando sólo se daña una parte de la producción, nuestros resultados de explotación podrían verse afectados negativamente porque ya se ha incurrido en la totalidad o en una parte sustancial de los costes de producción. Aunque algunas enfermedades son tratables, el coste del tratamiento es elevado, y no podemos asegurar que tales acontecimientos en el futuro no afecten negativamente a nuestros resultados de explotación y a nuestra situación financiera. Además, si no logramos controlar una determinada plaga o enfermedad y nuestra producción se ve amenazada, es posible que no podamos abastecer a nuestros principales clientes, lo que podría afectar a nuestros resultados de operaciones y a nuestra situación financiera.

En consecuencia, no podemos asegurar que las actuales y futuras condiciones meteorológicas adversas o las infestaciones de plagas no vayan a afectar negativamente a nuestros resultados de operaciones y a nuestra situación financiera.

Nuestro ganado está expuesto a enfermedades y pueden afectar negativamente a la demanda y venta de la producción ganadera.

Las enfermedades de nuestros rebaños como la mastitis, tuberculosis, brucelosis, y fiebre aftosa, pueden tener un efecto adverso en el Sistema de engorde, provocando que las vacas no puedan realizar una correcta producción para el consumo humano. Los brotes de estas enfermedades también pueden provocar el cierre de ciertos mercados de importancia, como el de Estados Unidos, a nuestros productos ganaderos. Además, el brote en sí, o incluso el temor de que se produzcan, son potenciales cancelaciones de los pedidos de nuestros clientes, más aún si la enfermedad puede afectar a los seres humanos, o pueda generar una publicidad adversa, cuyo efecto disminuiría la demanda de nuestros productos por parte de los consumidores.

Si bien cumplimos con las directrices nacionales de sanidad veterinaria para controlar las posibles enfermedades de nuestros rebaños, incluyendo análisis de laboratorio, vacunación, y especialmente la fiebre aftosa, no podemos asegurar que no se produzcan futuros brotes. Este podría afectar

negativamente a nuestras ventas de ganado, y consecuentemente, a nuestros resultados de operaciones y situación financiera.

El origen y la propagación de enfermedades pueden ocurrir por muchas razones fuera de nuestro control, incluida la falta de cumplimiento de otros productores con las regulaciones de salud y medioambientales aplicables. La aparición de nuevas enfermedades o la mutación o proliferación de enfermedades existentes podrían dañar o destruir por completo nuestros rebaños de ganado, lo que afectaría de manera material y adversa a nuestro negocio, condición financiera y resultados de nuestras operaciones.

Podemos estar expuestos a pérdidas significativas debidas a la volatilidad de los precios de los cultivos, ya que una parte significativa de nuestra producción no está cubierta, encontrándose la misma expuesta al riesgo de los precios de los cultivos.

Debido a esta falta de cobertura total de nuestras cosechas, no podemos tener precios mínimos garantizados para toda nuestra producción, por lo que estamos expuestos a riesgos significativos asociados con el nivel y la volatilidad de los precios de las cosechas. Esta sujeción a las fluctuaciones de los precios de las cosechas podría dar lugar a que recibiéramos por ellas un precio inferior a nuestro costo de producción. También estamos sometidos a riesgos de tipo de cambio, relacionados con nuestras cosechas que sí están cubiertas, dado que nuestras posiciones en futuros y opciones se valoran en dólares estadounidenses.

Además, las inclemencias meteorológicas, o cualquier otra catástrofe, pueden generar una producción de cultivos inferior a la posición ya vendida en el mercado, lo que llevaría a pérdidas significativas en la recompra de los contratos vendidos.

La creación de impuestos a las exportaciones y/o la intervención en los mercados podría tener un impacto adverso en nuestras ventas y resultados de operaciones.

El Gobierno argentino mantiene vigentes regímenes impositivos a las exportaciones como mecanismo para controlar la inflación y las fluctuaciones del tipo de cambio, aumentar los ingresos fiscales y reducir el déficit fiscal del país. *Para mayor información véase la sección "Información Adicional – c) Controles de Cambio" del presente Prospecto.*

Producimos productos de exportación y, por lo tanto, un incremento en el impuesto a las exportaciones podría tener como resultado una reducción del precio de nuestros productos y, en consecuencia, ocasionar una reducción en nuestras ventas. Los impuestos a la exportación podrían tener un efecto sustancial y adverso en nuestras ventas y resultados de operaciones.

Asimismo, el Gobierno argentino ha fijado en el pasado determinadas condiciones de mercado y precios de la industria, con la finalidad de evitar un aumento sustancial del precio de los productos básicos como consecuencia de la inflación. El Gobierno argentino está adoptando una política intervencionista. Desde 2005, el Gobierno argentino, con el fin de aumentar la disponibilidad interna de carne de vacuno y reducir los precios internos, adoptó varias medidas: aumentó el impuesto sobre el volumen de negocios y estableció un promedio mínimo de animales para sacrificar. No puede asegurarse que el Gobierno argentino no interfiera en otros ámbitos fijando precios o regulando otras condiciones del mercado. En consecuencia, no podemos asegurar que podamos negociar libremente los precios de todos nuestros productos en el futuro o que los precios u otras condiciones de mercado que el Gobierno argentino pudiera imponer nos permitan negociar libremente el precio de nuestros productos.

No podemos garantizar que medidas tomará el gobierno en el futuro, ni que tales medidas no provoquen un impacto negativo en nuestra situación patrimonial y resultado de las operaciones.

Dependemos del comercio internacional y de las condiciones económicas y otros factores en nuestros mercados de exportación clave.

La capacidad de nuestros productos para competir efectivamente en los mercados de exportación puede verse afectada negativamente por una serie de factores fuera de nuestro control, incluyendo el deterioro de las condiciones macroeconómicas, la volatilidad de los tipos de cambio, la imposición de aranceles u otras barreras comerciales, o otros factores en esos mercados, como regulaciones relacionadas con el contenido químico de los productos agrícolas y regulaciones de seguridad y salud.

La escalada de las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China, y la imposición de aranceles, aranceles de represalia u otras restricciones comerciales pueden resultar en un reajuste de los flujos de exportación globales en nuestros mercados de exportación clave y un aumento de la competencia global, lo que a su vez podría afectar negativamente a nuestro negocio, condición financiera y resultados de nuestras operaciones.

Si la competitividad de nuestros productos en uno o más de nuestros mercados significativos se viera afectada por cualquiera de estos eventos, es posible que no podamos redistribuir nuestros productos a otros mercados en términos comparables, lo que podría afectar negativamente a nuestro negocio, condición financiera y resultados de nuestras operaciones.

Podemos enfrentarnos a riesgos asociados a las tomas de tierras en Argentina.

La toma de tierras es un problema de larga data en Argentina que se ha agravado a lo largo de los años con cada crisis económica.

Existe un conflicto entre dos grupos que reivindican, por un lado, el derecho a una vivienda digna y, por otro, un grupo que reclama que se respete el derecho a la propiedad privada. Las constantes y cíclicas crisis económicas de Argentina en los últimos 50 años también han provocado un fuerte aumento de la pobreza, lo que se ha traducido en un déficit de vivienda.

En consecuencia, no podemos garantizar que las respuestas del Gobierno a tales perturbaciones restablezcan la confianza de los inversores en las tierras argentinas, lo que podría repercutir negativamente en los valores de las tierras, nuestra situación financiera y en los resultados de nuestras operaciones.

La imposición de restricciones a la compra de inmuebles agrícolas por parte de extranjeros en los países en los que operamos podría limitar significativamente el desarrollo de nuestro negocio en tales países.

Eventualmente, y dependiendo de los activos y/o actividad que la sociedad tenga en la Argentina, podrían imponerse las limitaciones a porcentajes de tenencia por parte de extranjeros conforme la Ley 26.737 "Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales" que regula, respecto de las personas físicas y jurídicas extranjeras, los límites a la titularidad y posesión de tierras rurales, cualquiera sea su destino de uso o producción.

Es importante destacar que a través del DNU 70/2023 se derogó la Ley 26.737. Sin embargo, una serie de reformas propuestas por el DNU 70/2023 fueron derogadas a través de fallos judiciales. Ese es el caso del artículo del decreto que proponía la derogación de la Ley 26.737. La Ley Nº 26.737 fue derogada por el artículo 154 del Decreto Nº 70/2023. Tras esta derogación, se presentó una acción colectiva contra el Poder Ejecutivo, solicitando la inconstitucionalidad del artículo 154 del Decreto Nº 70/2023, que derogó la Ley Nº 26.737. Inicialmente, esta acción fue desestimada por el Juzgado de Primera Instancia. Sin embargo, el 21 de marzo de 2024, la Cámara Federal de Apelaciones de La Plata revocó dicha sentencia y declaró inconstitucional el artículo 154 del Decreto Nº 70/2023. Aunque la sentencia de la Cámara Federal de Apelaciones de La Plata no es aún definitiva, la declaración de inconstitucionalidad del artículo 154 del Decreto Nº 70/2023 ha restablecido temporalmente los límites establecidos por la Ley Nº 26.737. Por lo tanto, dichos límites están actualmente vigentes, a la espera de la decisión final de la Corte Suprema.

En cuanto a Brasil, para más información sobre este tema, véase*: "Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con Brasil - La imposición de restricciones a la compra de inmuebles agrícolas por parte de extranjeros en Brasil podría limitar significativamente el desarrollo de nuestra inversión en Brasilagro".*

Una recesión económica podría disminuir la demanda de nuestros productores, o reducir los precios.

La demanda de los productos que vendemos puede verse afectada por condiciones económicas, ya sean internacionales, nacionales, o locales, que exceden nuestro control. Hay varios factores que podrían modificar la coyuntura económica real o percibida -ya sea por una reducción del nivel de demanda o de los precios de los productos fabricados-, tales como: el aumento del precio del combustible, la suba de los intereses, las caídas y/o la volatilidad de los mercados inmobiliarios y de bienes raíces, una mayor restricción de los mercados crediticios, el aumento de impuestos, o los cambios en las políticas gubernamentales. No podemos deducir el momento, la duración, o la magnitud, de esta desaceleración o recuperación económica, y si la misma se agrava o se prolonga, se podría experimentar un descenso de

la demanda y los precios. Además, las recesiones económicas han afectado negativamente a nuestros productores, lo que puede provocar interrupciones de bienes y servicios, y pérdidas financieras.

Una crisis crediticia internacional podría repercutir negativamente en nuestros principales clientes, lo que a su vez podría afectar negativamente a nuestros resultados de operaciones y nuestra liquidez.

Una crisis crediticia internacional, como sucedió el año 2008, podría tener un impacto negativo significativo en las empresas de todo el mundo. Aunque creemos que la capacidad de endeudamiento disponible en las condiciones actuales y los ingresos resultantes de las posibles ventas de tierras agrícolas nos proporcionarán liquidez suficiente, el impacto de una crisis en nuestros principales clientes no se puede predecir y podría ser material. Una interrupción en la capacidad de nuestros clientes importantes para acceder a la liquidez podría causar graves trastornos o un deterioro general de sus negocios, lo que podría dar lugar a una reducción de sus futuros pedidos de nuestros productos y a la incapacidad o el incumplimiento por su parte de sus obligaciones de pago con nosotros, cualquiera de los cuales podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operaciones, nuestra situación financiera y liquidez.

Los retrasos o fallas en la entrega de materias primas utilizadas por nosotros y nuestros proveedores podrían tener un efecto adverso sobre nosotros.

Dependemos de proveedores para que nos suministren fertilizantes, semillas, otras materias primas y servicios de maquinaria. Posibles retrasos en la entrega de dichos artículos podrían retrasar nuestros esfuerzos de siembra hasta que podamos establecer acuerdos con otros proveedores, o podrían retrasar nuestra cosecha en caso de retraso en la entrega de maquinaria. En consecuencia, cualquier retraso, falla o defecto en la entrega de materias primas o insumos, o en la provisión de servicios por parte de nuestros proveedores, podría afectar negativamente a nuestro negocio y resultados operativos.

El cambio climático puede tener efectos adversos en nuestro negocio

Nosotros, nuestros clientes y las comunidades en las que operamos podemos vernos afectados negativamente por los riesgos físicos del cambio climático, como el aumento de las temperaturas, el nivel del mar y la frecuencia y gravedad de los fenómenos climáticos adversos, como incendios, tormentas, inundaciones y sequías. Estos efectos, pueden repercutir directamente en nosotros y en nuestros clientes a través de la perturbación de la actividad empresarial y económica o el impacto en los ingresos y el valor de los activos.

El cambio climático implica múltiples riesgos financieros que podrían afectarnos negativamente:

Riesgos de transición: el paso a una economía con bajas emisiones de carbono, tanto a nivel idiosincrásico como sistémico -por ejemplo a través de cambios políticos, normativos y tecnológicos, y de las preferencias de empresas y consumidores- podría aumentar nuestros gastos y afectar a nuestras estrategias.

Riesgos físicos: acontecimientos concretos, como inundaciones e incendios forestales, e impactos meteorológicos extremos y cambios a largo plazo en los patrones climáticos, como el calor extremo, el aumento del nivel del mar y sequías más frecuentes y prolongadas, que podrían ocasionar pérdidas financieras que mermarían el valor de nuestros activos y la solvencia de nuestros clientes. Estos acontecimientos podrían perturbar nuestras operaciones o las de nuestros clientes o de terceros de los que dependemos y con los que hacemos negocios.

Riesgos de responsabilidad: las partes que puedan sufrir pérdidas por los efectos del cambio climático pueden reclamar indemnizaciones de entidades estatales, reguladores, inversores y prestamistas, entre otros.

Riesgos crediticios: el cambio climático físico podría provocar un aumento de la exposición crediticia y las empresas con modelos de negocio no alineados con la transición a una economía baja en carbono pueden enfrentarse a un mayor riesgo de reducción de los beneficios empresariales y de interrupción del negocio debido a nuevas regulaciones o cambios en el mercado.

Riesgos de mercado y de liquidez: los cambios en el mercado y la liquidez en los sectores más intensivos en carbono podrían afectar a los precios de la energía y las materias primas, la renta fija privada, la renta variable y determinados contratos de derivados. El aumento de la frecuencia de fenómenos meteorológicos graves podría afectar a las condiciones macroeconómicas, debilitando factores

fundamentales como el crecimiento económico, el empleo y la inflación. Las empresas podrían enfrentarse a riesgos de liquidez derivados de salidas de efectivo destinadas a mejorar su reputación en el mercado o a resolver problemas relacionados con el clima. Riesgos operativos: los fenómenos meteorológicos severos podrían afectar directamente a la continuidad del negocio y las operaciones tanto de nuestros clientes como de nuestras operaciones.

Riesgos de cumplimiento normativo: el aumento del riesgo de cumplimiento normativo puede deberse al ritmo cada vez mayor, la amplitud y profundidad de las expectativas normativas que exigen su aplicación en plazos cortos en múltiples jurisdicciones y de los cambios en las políticas públicas, las leyes y los reglamentos relacionados con el cambio climático y la sostenibilidad medioambiental.

Riesgos de conducta: aumento de la demanda de productos "verdes" cuando existen normas o taxonomías diferentes y en desarrollo.

Riesgo de reputación: nuestra reputación y las relaciones con nuestros clientes pueden verse dañadas como consecuencia de nuestras prácticas y decisiones relacionadas con el cambio climático y cuestiones sociales y medioambientales, o con las prácticas o la participación de nuestros clientes, vendedores o proveedores, en determinadas industrias o proyectos asociados a causar o agravar el cambio climático.

Las iniciativas para mitigar o responder al cambio climático pueden afectar a los precios de los mercados y de los activos, a la actividad económica y el comportamiento de los clientes, sobre todo en los sectores industriales intensivos en emisiones y en las zonas geográficas afectadas por estos cambios.

Cualquiera de las condiciones descritas anteriormente, o la incapacidad para gestionar y divulgar eficazmente estos riesgos podría afectar negativamente a nuestra actividad, perspectivas, reputación, resultados financieros o situación financiera.

No mantenemos un seguro sobre todas nuestras instalaciones de almacenamiento de cosechas; por lo tanto, si un incendio u otro desastre daña parte o la totalidad de nuestra cosecha, no estaremos completamente cubiertos.

En general, nuestra producción está sujeta a diferentes riesgos y peligros, como condiciones climáticas adversas, incendios, enfermedades, infestaciones de plagas y otros fenómenos naturales así como el robo u otras pérdidas inesperadas de granos o fertilizantes y suministros. Almacenamos una parte importante de nuestra producción de grano durante la cosecha debido a la caída estacional de los precios que se produce normalmente en esa época. Actualmente, almacenamos una parte significativa de nuestra producción de grano en silos de plástico. No aseguramos nuestros silos de plástico. Aunque nuestros silos de plástico están ubicados en varios lugares diferentes, y es poco probable que un desastre natural afecte a todos ellos simultáneamente, un incendio u otro desastre natural que dañe el grano almacenado, particularmente si tal evento ocurre poco después de la cosecha, podría tener un efecto adverso en nuestros resultados operativos y situación financiera.

Si no somos capaces de mantener las relaciones con nuestros clientes, nuestro negocio puede verse afectado negativamente.

Nuestras ventas de ganado están diversificadas, pero dependemos y seguiremos dependiendo significativamente de una serie de relaciones con terceros, principalmente con nuestros clientes para las ventas de cultivos. En el ejercicio fiscal de 2024, nuestras ventas del segmento agropecuario (excluidas las ventas de explotaciones agrícolas) se realizaron a aproximadamente 30 clientes. Las ventas a nuestros diez mayores clientes representaron aproximadamente entre el 55% y el 60% de nuestras ventas netas. Algunos de estos clientes, fueron Cargill, FASA, Bunge Alimentos S/A, ACA, Glencore, Quilmes, COFCO, Grobocopatel, Molinos Río de la Plata, Boomalt y Viterra. Hemos firmado cartas de intenciones no vinculantes con algunos de nuestros principales clientes que nos permiten estimar el volumen de la demanda de determinados productos y planificar la producción en consecuencia. Generalmente firmamos acuerdos a corto plazo con una duración inferior a un año.

Vendemos nuestra producción de cultivos principalmente a exportadores y fabricantes que procesan la materia prima para producir harina y aceite, productos que se envían a los mercados de exportación. El mercado argentino de cultivos se caracteriza por la existencia de unos pocos compradores y un gran número de vendedores. Aunque la mayoría de los compradores son empresas internacionales con sólidas condiciones financieras, no podemos asegurar que esta situación se mantenga en el futuro o que este mercado no se concentre más en el futuro.

Es posible que no podamos mantener o entablar nuevas relaciones con clientes u otros proveedores de productos y servicios importantes para nuestro negocio. En consecuencia, no podemos asegurar que nuestras relaciones actuales o futuras den lugar a un negocio sostenido o a la generación de ingresos significativos.

Nuestro negocio es estacional, y nuestros ingresos pueden fluctuar significativamente en función del ciclo de crecimiento.

Nuestro negocio agrícola es altamente estacional debido a su naturaleza y ciclo. La cosecha y venta de cultivos (maíz, soja y girasol) se produce generalmente de febrero a junio. El trigo se cosecha de diciembre a enero. Nuestras operaciones y ventas se ven afectadas por el ciclo de crecimiento de los cultivos que procesamos y por los descensos durante el verano en el precio del ganado que engordamos. En consecuencia, los resultados de nuestras operaciones han variado significativamente de un periodo a otro, y es probable que sigan variando, debido a factores estacionales.

Una parte sustancial de nuestros activos son tierras de cultivo, un activo que carece de liquidez.

Hemos logrado rotar parcialmente y monetizar una parte de nuestras inversiones en tierras agrícolas. La propiedad de una parte significativa de las tierras que explotamos es una parte clave de nuestro modelo de negocio. Sin embargo, los bienes inmuebles agrícolas suelen ser un activo ilíquido. Además, la adopción de leyes y reglamentos que impongan limitaciones a la propiedad de terrenos rurales por extranjeros en las jurisdicciones en las que operamos también puede limitar la liquidez de nuestras participaciones en terrenos agrícolas. En consecuencia, es poco probable que podamos ajustar rápidamente nuestra cartera de inmuebles agrícolas en propiedad en respuesta a cambios en las condiciones económicas, empresariales o normativas. La falta de liquidez en los mercados locales puede afectar negativamente a nuestra capacidad para realizar enajenaciones, recibir los ingresos generados por dichas ventas o repatriar dichos ingresos.

Las restricciones impuestas al pago de dividendos de nuestras subsidiarias pueden afectarnos negativamente.

Tenemos filiales, por lo que los dividendos en efectivo y otros pagos permitidos de nuestras subsidiarias constituyen una fuente importante de nuestros ingresos. Los contratos de deuda de nuestras subsidiarias contienen cláusulas que pueden restringir su capacidad para pagar dividendos o proceder a otros tipos de distribuciones. Si se impide a nuestras subsidiarias realizar pagos a nosotros o si sólo se les permite pagar cantidades limitadas, podríamos ser incapaces de pagar dividendos o de reembolsar nuestra deuda.

Podríamos vernos afectados de modo significativo y adverso por nuestra inversión en Brasilagro.

Consolidamos nuestros estados financieros con nuestra afiliada Brasilagro. Brasilagro procura adquirir y desarrollar propiedades para producir una gama diversificada de productos agrícolas (que podrían incluir caña de azúcar, granos, algodón, productos forestales y ganado). Posee una estrategia de negocios en desarrollo y una trayectoria consolidada. La estrategia comercial de Brasilagro podría no resultar exitosa, y en ese caso, Brasilagro podría no estar en condiciones de modificarla a tiempo y de manera exitosa. La capacidad de Brasilagro de implementar su estrategia comercial propuesta, podría verse afectada de modo sustancial y adverso por diversos factores tanto conocidos como desconocidos. Si diéramos de baja nuestra inversión en Brasilagro, ello podría afectar nuestras actividades de manera sustancial y adversa. Al 30 de junio de 2024, nuestra participación directa e indirecta en Brasilagro era de 35,22% (neto de acciones en cartera) del capital social.

Los cambios en los hechos y circunstancias pueden afectar a nuestra consolidación contable sobre BrasilAgro

Llegamos a la conclusión de que, desde el punto de vista contable, ejercemos un "control de facto" sobre BrasilAgro, basándonos en lo siguiente (i) el porcentaje y la concentración de nuestros derechos de voto, y la ausencia de accionistas con derechos de voto significativos (ii) el registro de asistencia a las Asambleas de Accionistas y el registro de votos emitidos por los demás accionistas; y (iii) el control efectivo ejercido por nosotros para dirigir las actividades relevantes de BrasilAgro a través del Directorio, donde nombramos a cinco de los nueve miembros del Directorio. Sin embargo, los cambios en el patrón de hechos que evaluamos podrían dar lugar a la desconsolidación desde una perspectiva contable.

Las relaciones laborales pueden impactar negativamente en nosotros.

Al 30 de junio de 2024, aproximadamente el 36% de nuestros empleados de nuestros negocios agrícolas en Argentina se encontraban bajo el convenio colectivo de trabajo. Mientras que por el momento mantenemos buena relación con nuestros empleados y el sindicato, no podemos asegurar que estas relaciones continúen siendo prosperas a futuro o que su deterioro no nos afecte material o negativamente.

Nuestros procesos y controles pueden no ser suficientes para atenerse a la extensiva regulación ambiental y regulaciones ambientales actuales o futuras podrían impedirnos de aprovechar al máximo nuestras reservas de terreno.

Nuestras actividades están sujetas a un amplio conjunto de leyes y reglamentos federales, estatales y locales relativos a la protección del medio ambiente, que imponen diversas obligaciones medioambientales. Las obligaciones incluyen: el mantenimiento obligatorio de determinadas zonas preservadas en nuestras propiedades, la gestión de pesticidas y residuos peligrosos asociados y la obtención de permisos para el uso del agua. Es probable que nuestra actividad propuesta implique la manipulación y el uso de materiales peligrosos que pueden provocar la emisión de determinadas sustancias reguladas. Además, el almacenamiento y el procesamiento de nuestros productos pueden crear condiciones peligrosas. Podríamos estar expuestos a sanciones penales y administrativas, además de la obligación de remediar los efectos adversos de nuestras operaciones sobre el medio ambiente y de indemnizar a terceros por daños y perjuicios, incluido el pago de sanciones por incumplimiento de estas leyes y reglamentos. Dado que las leyes medioambientales y su aplicación son cada vez más estrictas en Argentina, nuestras inversiones y gastos para el cumplimiento de la normativa medioambiental pueden aumentar sustancialmente en el futuro. Además, debido a la posibilidad de que se produzcan futuros desarrollos normativos o de otro tipo, el importe y el calendario de las inversiones y los gastos relacionados con el medio ambiente pueden variar sustancialmente con respecto a los previstos actualmente. El costo del cumplimiento de la normativa medioambiental puede dar lugar a reducciones de otras inversiones estratégicas, lo que puede hacer disminuir nuestros beneficios. Cualquier costo medioambiental imprevisto puede tener un efecto adverso importante en nuestro negocio, resultados de operaciones, situación financiera o perspectivas. No podemos asegurar que nuestros procesos y controles internos puedan ser suficientes para cumplir con la extensa normativa medioambiental.

A 30 de junio de 2024, poseíamos reservas de tierras que se extendían por más de 331.214 hectáreas, adquiridas a precios muy atractivos. Además, tenemos una concesión sobre 132.000 hectáreas reservadas para su futuro desarrollo. Creemos que existen herramientas tecnológicas para mejorar la productividad de estas tierras de cultivo y, por lo tanto, obtener beneficios a largo plazo. Sin embargo, las normativas medioambientales actuales o futuras podrían impedirnos desarrollar plenamente nuestras reservas de tierras al exigirnos que mantengamos parte de estas tierras como bosques naturales no destinados a la producción.

Podrían establecerse nuevas restricciones sobre los productos agrícolas y alimentarios que producimos y que contienen organismos modificados genéticamente, lo que podría tener un efecto adverso sobre nuestro negocio.

Nuestros productos agrícolas contienen organismos modificados genéticamente en proporciones variables según el año y el país de producción. El uso de organismos modificados genéticamente en los alimentos se ha conseguido con diversos grados de aceptación en los mercados en los que operamos. Argentina y Brasil, por ejemplo, han aprobado el uso de organismos modificados genéticamente en productos alimenticios, y en esos países se producen y mezclan con frecuencia granos con organismos modificados genéticamente y granos con organismos no modificados genéticamente durante el proceso de obtención del grano. En otros lugares, la publicidad adversa sobre los alimentos modificados genéticamente ha dado lugar a una regulación gubernamental que limita las ventas de productos con organismos modificados genéticamente. Es posible que se impongan nuevas restricciones a los productos con organismos modificados genéticamente en los principales mercados de algunos de nuestros

productos, lo que podría tener un efecto adverso sobre nuestro negocio, nuestro patrimonio y el resultado de nuestras operaciones.

Si nuestros productos se contaminan, podemos estar sujetos a reclamaciones de responsabilidad por productos defectuosos, retirada de productos y restricciones a la exportación que podrían afectar negativamente a nuestro negocio.

Aunque estamos sujetos a estrictos protocolos de producción, la venta de productos implica el riesgo de que los consumidores sufran lesiones. Estas lesiones pueden derivarse de la manipulación por terceros, el bioterrorismo, la contaminación o el deterioro del producto, incluida la presencia de bacterias, agentes patógenos, objetos extraños, sustancias, productos químicos, otros agentes o residuos introducidos durante las fases de crecimiento, almacenamiento, manipulación o transporte.

No podemos estar seguros de que el consumo de nuestros productos no vaya a causar una enfermedad relacionada con la salud en el futuro o de que no vayamos a ser objeto de reclamaciones o juicios relacionados con tales asuntos. Incluso si una reclamación de responsabilidad por producto no prospera o no se materializa en su totalidad, la publicidad negativa en torno a cualquier reclamación de que nuestros productos han causado una enfermedad o lesión podría afectar negativamente a nuestra reputación entre los clientes actuales y potenciales y a nuestra imagen como empresa, y también podríamos incurrir en incidentes significativos. Además, las reclamaciones o responsabilidades de esta naturaleza podrían no estar cubiertas por los derechos de indemnización o contribución que pudiéramos tener frente a terceros, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.

Nuestro nivel de endeudamiento puede afectar negativamente a nuestras operaciones y a nuestra capacidad para pagar nuestra deuda a su vencimiento, y nuestra capacidad para acceder con éxito a los mercados locales e internacionales en condiciones favorables afecta a nuestro coste de financiación.

Al 30 de junio de 2024, la deuda bruta financiera consolidada de Cresud ascendía a ARS 822.535 millones. No podemos asegurar que dispondremos de flujos de caja suficientes y capacidad financiera adecuada para financiar nuestro negocio en el futuro. Si bien Cresud está generando fondos suficientes a partir de sus flujos de caja operativos para cumplir con nuestras obligaciones de servicio de deuda y su capacidad para obtener nuevo financiamiento es adecuada, considerando la disponibilidad actual de financiamiento crediticio en Argentina, no podemos asegurar que tendremos flujos de caja suficientes y una estructura financiera adecuada en el futuro.

Nuestro apalancamiento puede afectar a nuestra capacidad para refinanciar la deuda existente o tomar prestados fondos adicionales para financiar necesidades de capital circulante, adquisiciones y gastos de capital. Además, las condiciones macroeconómicas de los mercados argentinos, pueden afectar negativamente a nuestra capacidad para refinanciar la deuda existente y a la disponibilidad y costo del crédito en el futuro. En tales condiciones, el acceso a las opciones de financiación de capital y deuda puede verse restringido y puede ser incierto cuánto tiempo pueden durar estas circunstancias económicas. Esto nos obligaría a destinar una parte sustancial del flujo de caja a devolver el capital y los intereses, reduciendo así la cantidad de dinero disponible para invertir en operaciones, incluyendo adquisiciones y gastos de capital. Además, nuestro apalancamiento también podría afectar a nuestra competitividad y limitar nuestra capacidad para pagar nuestra deuda debido a cambios en las condiciones del mercado, cambios en el sector inmobiliario y/o futuras recesiones económicas.

El éxito de nuestros negocios y la viabilidad de nuestras operaciones dependen de la continuidad de las inversiones en los mercados inmobiliarios y de nuestra capacidad para acceder al capital y a la financiación de la deuda. A largo plazo, la falta de confianza en la inversión inmobiliaria y la falta de acceso al crédito para adquisiciones podrían restringir el crecimiento.

Nuestras calificaciones crediticias son una parte importante del mantenimiento de nuestra liquidez. Cualquier rebaja de la calificación crediticia podría aumentar nuestros costos de endeudamiento o, dependiendo de la gravedad de la rebaja, limitar sustancialmente nuestro acceso a los mercados de capitales, obligarnos a realizar pagos en efectivo o depositar garantías y permitir la rescisión por las contrapartes de determinados contratos importantes. Los factores que pueden influir en nuestra calificación crediticia son, entre otros, los niveles de endeudamiento, las compras o ventas de activos previstas y las oportunidades de crecimiento a corto y largo plazo. Una rebaja de la calificación podría afectar negativamente a nuestra capacidad para acceder a los mercados de deuda en el futuro, aumentar

el costo de la deuda futura y exigirnos potencialmente la aportación de cartas de crédito para determinadas obligaciones.

Si no podemos satisfacer nuestros requisitos de servicio de la deuda o si incumplimos cualquier cláusula financiera o de otro tipo de nuestros acuerdos de deuda, los prestamistas y/o tenedores de nuestros valores podrán acelerar el vencimiento de dicha deuda o incumplir otros acuerdos de deuda. Nuestra capacidad para hacer frente a las obligaciones de deuda o para refinanciarlas dependerá de nuestros resultados financieros y operativos futuros, que, en parte, estarán sujetos a factores que escapan a nuestro control, como las condiciones macroeconómicas y los cambios normativos en Argentina. Si no podemos obtener financiación en el futuro, es posible que tengamos que retrasar o abandonar algunas o todas nuestras inversiones de capital previstas, lo que podría afectar negativamente a nuestra capacidad para generar flujos de caja y reembolsar nuestras obligaciones a su vencimiento.

Dependemos de nuestro Presidente y de nuestros Directores.

Nuestro éxito depende, en gran medida, de la continuidad de Eduardo S. Elsztain, nuestro presidente, y Alejandro G. Elsztain, nuestro gerente general y vicepresidente segundo. La pérdida de sus servicios por cualquier motivo podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio. Si nuestros principales accionistas actuales perdieran su influencia en la gestión de nuestro negocio, nuestros principales directivos podrían dimitir o ser destituidos.

Nuestro éxito futuro también depende en parte de nuestra capacidad para atraer y retener a personal altamente cualificado. No podemos asegurar que vayamos a tener éxito en la contratación o retención de personal cualificado, o que alguno de nuestros empleados vaya a seguir trabajando para nosotros.

Los eventos de ciberseguridad podrían afectar negativamente nuestra reputación, nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

Confiamos en el funcionamiento eficiente e ininterrumpido de nuestras plataformas, redes de procesamiento de datos, comunicación e intercambio de información basado en Internet. Tenemos acceso a grandes cantidades de información y controlamos una cantidad sustancial de activos a través de plataformas en línea. Por lo tanto, una brecha de ciberseguridad representa un riesgo para nosotros.

Aunque nuestras operaciones no dependen exclusivamente de internet, la ciberseguridad sigue siendo un riesgo crítico para la empresa. Dependemos de sistemas digitales para gestionar información financiera, operativa y administrativa. Estos sistemas puede ser objeto de intrusiones informáticas, virus, ransomware, ataques de denegación de servicio, phishing, robo de identidad y otras interrupciones que podrían afectar nuestras operaciones y causar pérdidas financieras o daños a nuestra reputación.

Hemos implementado medidas de seguridad robustas, incluyendo autenticación multifactorial y monitoreo constante de la ciberseguridad en nuestro entorno, para proteger la información y sistemas. También concientizamos a nuestros empleados en prácticas de ciberseguridad para reducir riesgos. A pesar de estos esfuerzos, no podemos garantizar que nuestros sistemas estén completamente libres de vulnerabilidades.

En caso de un ciberataque significativo, podríamos enfrentar interrupciones en nuestras operaciones, fraudes o robos de información sensible que afecten negativamente nuestra situación financiera y la confianza de nuestros accionistas. Además, la cobertura de seguros puede no ser suficiente para cubrir todas las pérdidas potenciales, lo que podría tener un impacto negativo en nuestro negocio.

Aunque tenemos la intención de continuar implementando y actualizando nuestros dispositivos de tecnología de seguridad y procedimientos operativos para prevenir daños de ciberseguridad, es posible que nuestros sistemas no estén libres de vulnerabilidades y que estas contramedidas de seguridad sean derrotadas. Si ocurre alguno de estos eventos, nuestra reputación podría verse dañada, lo que afectaría nuestro negocio, así como nuestros resultados de operaciones y condición financiera.

Por lo tanto, continuamos revisando y mejorando nuestras estrategias y medidas de ciberseguridad para mitigar estos riesgos y proteger los intereses de nuestros accionistas y la integridad de nuestra empresa.

La Ley de Sociedades de Inversión podría limitar nuestras actividades futuras.

Conforme al Artículo 3(a) (3) de la Ley de Sociedades de Inversión de los Estados Unidos de América (“Ley de Sociedades de Inversión”), una sociedad de inversión se define en la parte pertinente como cualquier

empresa que posee o pretende adquirir valores de inversión que tienen un valor superior al 40% del total de activos no consolidados de la sociedad (excluyendo valores del gobierno de los Estados Unidos de América y rubros en efectivo). Las inversiones en participaciones minoritarias de entidades relacionadas, así como las participaciones mayoritarias en subsidiarias consolidadas que son las sociedades de inversión mismas se incluyen en la definición de "valores de inversión" a los efectos del límite del 40% según la Ley de Sociedades de Inversión.

Las sociedades que constituyen sociedades de inversión conforme a la definición de la Ley de Sociedades de Inversión, y que no califican para una exención de las disposiciones, están obligadas a registrarse ante la SEC y están sujetas a importantes normas con respecto a la estructura de capital, las operaciones, transacciones con afiliadas y otros asuntos. Si esas empresas no se registran conforme a la Ley de Sociedades de Inversión, no podrán, entre otras cosas, realizar una oferta pública de sus valores en los Estados Unidos de América ni participar en el comercio interestatal en los Estados Unidos de América. Por otra parte, incluso si quisiéramos registrarnos ante la SEC como sociedad de inversión, no podríamos hacerlo sin una orden de la SEC, porque somos una sociedad no estadounidense, y es poco probable que la SEC emita tal orden.

Al 30 de junio de 2024, poseíamos directa e indirectamente el 55,40% (neto de las acciones en cartera) de las acciones en circulación de IRSA. Aunque consideramos que no somos una "sociedad de inversión" a los efectos de la Ley de Sociedades de Inversión, esta presunción es sustancialmente incierta, y no podemos garantizar que no se determinará que somos una "sociedad de inversión" conforme a la Ley de Sociedades de Inversión. Por ello, la incertidumbre con relación a la situación legal conforme la Ley de Sociedades de Inversión podría afectar nuestra capacidad de ofrecer y vender valores en los Estados Unidos de América o a personas de los Estados Unidos de América. Los mercados de capitales de los Estados Unidos de América han sido históricamente una fuente importante de financiación para nosotros y nuestras subsidiarias, como IRSA, entre otras, y nuestra capacidad de obtener financiación en el futuro podría verse afectada por la falta de acceso a los mercados de Estados Unidos de América. Si no pudiéramos acceder a una exención conforme a la Ley de Sociedades de Inversión en el futuro y deseáramos acceder a los mercados de capitales de los Estados Unidos de América, nuestro único recurso sería presentar una solicitud ante la SEC para obtener una exención de las disposiciones de la Ley de Sociedades de Inversión, que implica un proceso altamente incierto y extenso.

Por otra parte, si ofrecemos y vendemos valores en los Estados Unidos de América o a personas de los Estados Unidos de América y fuésemos considerados una sociedad de inversión conforme a la Ley de Sociedades de Inversión y no exentos de la aplicación de la Ley de Sociedades de Inversión, los contratos que celebremos en infracción de esa ley, o cuyo cumplimiento implique una violación de la Ley de Sociedades de Inversión, incluidos los valores relacionados, pueden no ser oponibles.

Riesgos relativos a nuestra inversión en IRSA

IRSA está sujeto a riesgos inherentes a la operación de los centros comerciales que pueden afectar su rentabilidad.

Los centros comerciales de IRSA están sujetos a varios factores que afectan su desarrollo, administración y rentabilidad, que incluyen:

- disminuciones en los precios de arrendamiento o aumentos en los niveles de incumplimiento por parte de sus inquilinos debido a las condiciones económicas;
- aumentos en las tasas de interés y otros factores fuera de su control;
- la accesibilidad y el atractivo de las áreas donde se encuentran sus centros comerciales;
- el atractivo intrínseco del centro comercial;
- el flujo de personas y el nivel de ventas de unidades de alquiler en sus centros comerciales;
- la creciente competencia de las ventas por internet;
- la cantidad de renta cobrada de los inquilinos en sus centros comerciales;

- cambios en la demanda del consumidor y la disponibilidad de crédito al consumo, los cuales son altamente sensibles a las condiciones macroeconómicas generales; y
- fluctuaciones en los niveles de ocupación en sus centros comerciales.

Un aumento en los costos operativos de IRSA también podría tener un efecto adverso importante en IRSA si sus inquilinos no pudieran pagar una renta más alta que se le pueda exigir que imponer a IRSA como resultado del aumento de los gastos. Además, el negocio del centro comercial está estrechamente relacionado con el gasto del consumidor y se ve afectado por las condiciones económicas imperantes. Todos los centros comerciales y propiedades comerciales de IRSA están ubicados en Argentina y, en consecuencia, estas operaciones pueden verse negativamente afectadas por la recesión o la incertidumbre económica en Argentina. Las persistentes pobres condiciones económicas podrían resultar en una disminución en el gasto del consumidor que podría tener un efecto adverso importante en los ingresos del centro comercial.

El desempeño de IRSA está sujeto a los riesgos asociados con sus propiedades y con la industria de bienes raíces.

El desempeño operativo de IRSA y el valor de sus activos inmobiliarios, y como resultado, el valor de sus valores, están sujetos al riesgo de que nuestras propiedades no puedan generar ingresos suficientes para cubrir sus gastos operativos, incluidos el servicio de deuda y los gastos de capital, sus necesidades de flujo de efectivo y su capacidad para cumplir con sus obligaciones de pago de deuda. Atento a ello, los eventos o condiciones fuera de su control que pueden afectar negativamente sus operaciones o el valor de sus propiedades incluyen:

- recesiones en las economías nacionales, regionales y locales;
- disminución en el gasto y consumo del consumidor;
- competencia de otros centros comerciales y puntos de venta;
- condiciones locales del mercado inmobiliario, como exceso de oferta o menor demanda de espacio comercial;
- cambios en las tasas de interés y disponibilidad de financiamiento;
- el ejercicio por parte de sus inquilinos de su derecho a la terminación anticipada de sus arrendamientos;
- vacantes, cambios en las tarifas de alquiler del mercado y la necesidad de reparar, renovar y alquilar espacios periódicamente;
- aumento de los costos operativos, incluidos los gastos de seguros, aumentos salariales, servicios públicos, impuestos inmobiliarios, impuestos federales y locales y mayores costos de seguridad;
- el impacto de las pérdidas resultantes de disturbios civiles, huelgas, desastres naturales, pandemias, actos terroristas o actos de guerra;
- gastos fijos significativos asociados con cada propiedad de inversión, tales como pagos del servicio de la deuda, impuestos inmobiliarios, seguros y costos de mantenimiento;
- disminuciones en la condición financiera de sus inquilinos y su capacidad de cobrar alquileres cuando vencen;
- cambios en su capacidad o la de sus inquilinos para proporcionar un mantenimiento y seguro adecuados que resulten en una reducción en la vida útil de una propiedad; y
- cambios en la ley o regulaciones gubernamentales (como las que rigen el uso, la zonificación y los impuestos sobre bienes inmuebles) o cambios en los controles de cambio o acciones gubernamentales (como la expropiación).

Si una o más de las condiciones anteriores afectaran sus actividades, esto podría tener un efecto material adverso en su condición financiera y resultados de operaciones, y como resultado, en los resultados de IRSA.

IRSA podría ser afectado negativamente por la disminución en el valor de sus inversiones.

Las inversiones de IRSA están expuestas a los riesgos generalmente inherentes a la industria de bienes raíces, muchos de los cuales están fuera de nuestro control. Cualquiera de estos riesgos podría afectar adversa y materialmente el negocio, condición financiera y resultados de operaciones de IRSA. Cualquier retorno sobre los gastos de capital asociados con bienes inmuebles depende de los volúmenes de ventas y/o ingresos de los arrendamientos y los gastos incurridos. Además, hay otros factores que pueden afectar negativamente el rendimiento y el valor de una propiedad, incluidas las condiciones económicas locales que prevalecen en el área donde se encuentra la propiedad, las condiciones macroeconómicas en Argentina y en todo el mundo, la competencia, la capacidad de IRSA para encontrar arrendatarios y su capacidad de realizar sus arrendamientos, cambios en la legislación y en las regulaciones gubernamentales (como el uso de propiedades, planificación urbana e impuestos inmobiliarios), así como controles de cambio (dado que el mercado inmobiliario en Argentina depende del dólar estadounidense para determinar las valoraciones), variaciones en las tasas de interés (incluido el riesgo de un aumento en las tasas de interés que reduce las ventas de lotes para desarrollo residencial) y la disponibilidad de financiamiento de terceros. Además, y dada la relativa falta de liquidez del mercado inmobiliario argentino, IRSA podría ser incapaz de responder efectivamente a las condiciones adversas del mercado y/o ser obligado a vender una o más propiedades. Algunos gastos importantes, tales como el servicio de la deuda, los impuestos inmobiliarios y los costos de operación y mantenimiento no disminuyen cuando existen circunstancias que reducen los ingresos de una inversión, aumentando los gastos relativos. Estos factores y eventos podrían afectar la capacidad de IRSA de responder a cambios adversos en los rendimientos de sus inversiones, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en su posición financiera y los resultados de sus operaciones.

El nivel de endeudamiento de IRSA puede afectar negativamente a nuestras operaciones y la capacidad para pagar nuestra deuda a su vencimiento.

Al 30 de junio de 2024, la deuda financiera bruta consolidada de IRSA ascendía a ARS 366.754 millones. Si bien estamos generando fondos suficientes de los flujos de caja operativos para cumplir con nuestras obligaciones de servicio de la deuda y la capacidad para obtener nueva financiación es adecuada, considerando la disponibilidad actual de financiación de préstamos en Argentina, no podemos asegurar que IRSA tendrá flujos de caja suficientes y una estructura financiera adecuada en el futuro.

El apalancamiento de IRSA puede afectar a su competitividad y capacidad de refinanciar la deuda existente o de tomar prestados fondos adicionales para financiar necesidades de capital circulante, adquisiciones y gastos de capital.

El acceso a las opciones de financiación de capital y de deuda puede verse restringido, y puede ser incierto cuánto tiempo pueden durar estas circunstancias económicas. Esto nos obligaría a destinar una parte importante del flujo de caja a la amortización del principal y los intereses, reduciendo así la cantidad de dinero disponible para invertir en operaciones, incluyendo adquisiciones y gastos de capital.

Es posible que no seamos capaces de generar suficientes flujos de caja procedentes de las operaciones para satisfacer nuestras necesidades de servicio de la deuda o para obtener financiación en el futuro. Si no podemos satisfacer nuestros requisitos de servicio de la deuda o si incumplimos alguna cláusula financiera o de otro tipo en nuestros acuerdos de deuda, los prestamistas y/o los titulares de nuestros valores podrán acelerar el vencimiento de dicha deuda o incumplir otros acuerdos de deuda. Nuestra capacidad para cumplir con las obligaciones de deuda o para refinanciarlas dependerá de nuestros futuros resultados financieros y operativos, que estarán sujetos, en parte, a factores que escapan a nuestro control, como las condiciones macroeconómicas y los cambios regulatorios en Argentina. Si no podemos obtener financiación en el futuro, es posible que tengamos que retrasar o abandonar algunos o todos nuestros gastos de capital previstos, lo que podría afectar negativamente nuestra capacidad para generar flujos de caja y pagar nuestras obligaciones a su vencimiento.

Los activos de IRSA están altamente concentrados en ciertas áreas geográficas y una recesión económica en dichas áreas podría tener un efecto adverso importante en sus resultados de operación y condición financiera.

Al 30 de junio de 2024, la mayoría de los ingresos de IRSA provenientes de arrendamientos y servicios proporcionados por el segmento de Centros Comerciales se derivan de propiedades ubicadas en la Ciudad de Buenos Aires y el área metropolitana del Gran Buenos Aires. Además, todos sus edificios de oficinas están ubicados en Buenos Aires y una parte sustancial de sus ingresos se deriva de dichas propiedades.

Aunque IRSA posee propiedades y puede adquirir o desarrollar propiedades adicionales fuera de Buenos Aires y del área metropolitana de Buenos Aires, espera continuar siendo afectado en gran medida por las condiciones económicas que afectan esas áreas. En consecuencia, una recesión económica en esas áreas podría causar una reducción en sus ingresos por alquileres y afectar negativamente su capacidad de cumplir con su servicio de deuda y operaciones de fondos.

La pérdida de los inquilinos o el incumplimiento por parte de sus inquilinos de los términos de sus arrendamientos podría afectar negativamente sus ingresos operativos y el valor de sus propiedades.

Aunque ningún inquilino individual representa más del 6,0% de los ingresos de IRSA en un año fiscal. Si un número significativo de inquilinos en sus propiedades minoristas u oficinas experimentaran dificultades financieras, incluyendo bancarrota, insolvencia o una caída general de los negocios, o si no pudiesen retenerlos, el negocio de IRSA podría verse afectado negativamente. Además, sus centros comerciales suelen tener un inquilino "ancla" significativo, como los grandes almacenes conocidos, que generan tráfico de consumidores en cada centro comercial. La decisión de dichos inquilinos de dejar de operar en cualquiera de las propiedades de sus centros comerciales podría tener un efecto material adverso en su situación financiera y los resultados de sus operaciones. Asimismo, el cierre de una o más tiendas que atraen tráfico de consumidores puede motivar a otros inquilinos a rescindir o no renovar sus arrendamientos, buscar concesiones de alquiler y/o cerrar sus tiendas. Además, los inquilinos de una o más propiedades pueden rescindir sus contratos de arrendamiento como resultado de fusiones, adquisiciones, consolidaciones, disposiciones o quiebras. La quiebra y/o el cierre de varias tiendas, si no podemos liberar con éxito el espacio afectado, podría tener un efecto adverso importante tanto en los ingresos operativos como en el valor subyacente de las propiedades involucradas.

IRSA puede enfrentar riesgos asociados con la adquisición de propiedades.

Como parte de su estrategia de crecimiento, IRSA ha adquirido, y tiene la intención de hacerlo en el futuro, propiedades, incluidas propiedades grandes, que tienden a aumentar el tamaño de sus operaciones, y potencialmente alterar su estructura de capital. Aunque creemos que las adquisiciones que ha completado en el pasado y que esperamos emprender mejoran su desempeño financiero, el éxito de tales transacciones está sujeto a una serie de incertidumbres, incluido el riesgo de que:

- es posible que no pueda obtener financiamiento para adquisiciones en condiciones favorables;
- las propiedades adquiridas pueden no funcionar como se espera;
- los costos reales de reposicionamiento o reurbanización de las propiedades adquiridas pueden ser más altos que nuestras estimaciones;
- las propiedades adquiridas pueden estar ubicadas en nuevos mercados donde podemos tener un conocimiento y comprensión limitados de la economía local, ausencia de relaciones comerciales en el área o no estamos familiarizados con los procedimientos gubernamentales y de permisos locales; y
- es posible que no pueda integrar eficientemente las propiedades adquiridas, particularmente las carteras de propiedades, en su organización y administrar nuevas propiedades de una manera que le permita obtener ahorros de costos y sinergias**.**

Las futuras adquisiciones de IRSA pueden no ser rentables.

IRSA busca adquirir centros comerciales adicionales en la medida en que logre adquirirlos en términos y condiciones favorables y cumplan con sus criterios de inversión. La adquisición de propiedades comerciales conlleva riesgos generales de inversión asociados con cualquier inversión inmobiliaria, que incluyen:

- sus estimaciones del costo de las mejoras necesarias para que la propiedad cumpla con los estándares establecidos para el mercado pueden resultar inexactas;
- las propiedades que adquiere pueden no alcanzar, dentro de los plazos que proyectamos, las tasas de ocupación o alquiler que esperamos alcanzar en el momento en que tomamos la decisión de adquirir, lo que puede dar como resultado que las propiedades no logren los rendimientos proyectados;

- su evaluación previa a la adquisición y la condición física de cada nueva inversión puede no detectar ciertos defectos o identificar las reparaciones necesarias, lo que podría aumentar significativamente los costos totales de adquisición; y
- su investigación de una propiedad o edificio antes de su adquisición, y cualquier declaración que pueda recibir del vendedor de dicho edificio o propiedad, puede no revelar varias responsabilidades derivadas de la explotación de dicha propiedad, lo que podría reducir el flujo de efectivo de la propiedad o aumentar el costo de adquisición.

Si IRSA adquiere un negocio, se le requerirá fusionar e integrar los sistemas de operaciones, personal, contabilidad e información de dicho negocio adquirido. Además, las adquisiciones o inversiones en compañías pueden causar interrupciones en sus operaciones y desviar la atención de la gerencia de las operaciones diarias, lo que podría perjudicar las relaciones con sus inquilinos y empleados actuales.

Un entorno económico adverso para las empresas inmobiliarias y la crisis crediticia pueden afectar negativamente los resultados de operaciones de IRSA.

El éxito del negocio de IRSA y la rentabilidad de nuestras operaciones dependen de la inversión continua en bienes raíces y el acceso a financiamiento a largo plazo. Una prolongada crisis de confianza en las inversiones inmobiliarias y la falta de crédito para las adquisiciones pueden limitar su crecimiento y el mantenimiento de sus negocios y operaciones actuales. Como parte de su estrategia, IRSA tiene la intención de aumentar su cartera de propiedades a través de adquisiciones estratégicas a precios favorables, donde cree que puede aportar la experiencia necesaria para mejorar los valores de las propiedades. Para realizar adquisiciones, puede requerir capital o financiamiento de deuda. Las interrupciones recientes en los mercados financieros pueden afectar negativamente su capacidad para refinanciar la deuda existente y la disponibilidad y el costo del crédito en el futuro. Cualquier consideración de ventas de propiedades existentes o intereses de cartera puede compensarse con valores de propiedad más bajos. Su capacidad para realizar pagos programados o para refinanciar sus obligaciones de pago de deuda existentes depende de su desempeño operativo y financiero, que a su vez está sujeto a las condiciones económicas imperantes. Si las interrupciones en los mercados financieros prevalecen o surgen en el futuro, no podemos garantizar que las respuestas del gobierno a tales interrupciones restablecerán la confianza de los inversores, estabilizarán los mercados o aumentarán la liquidez y la disponibilidad de crédito.

En septiembre de 2021, “Evergrande”, una de las mayores empresas inmobiliarias chinas, anunció que no podrá pagar sus obligaciones de deuda. Desde entonces, los mercados se han visto afectados negativamente por el anuncio. En agosto de 2023, Evergrande se acogió al Capítulo 15 de la Ley de Quiebras, solicitando el reconocimiento de procedimientos de reestructuración extranjeros ante el Tribunal Superior de Hong Kong y ante el Tribunal Superior del Caribe Oriental Tribunal Supremo de las Islas Vírgenes Británicas.

En enero de 2024 la jueza del Tribunal Superior de Hong Kong ordenó a Evergrande, liquidar su filial en el territorio chino tras un intento fallido de reestructurar USD 300.000 millones adeudados a sus acreedores. Los liquidadores han comenzado acciones legales para recuperar alrededor de USD 6.000 millones de dólares de varos acusados, entre ellos ex ejecutivos.

El sector inmobiliario en China representa aproximadamente el 30% de la actividad económica del país, y más de dos tercios de la riqueza de los hogares está vinculada al sector inmobiliario.

No podemos predecir si, y en qué medida, la incertidumbre de la crisis inmobiliaria en China puede y cómo afectará a nuestro negocio.

Los ingresos y utilidades de IRSA pueden verse afectados de manera adversa por la inflación y la actividad económica en Argentina.

El negocio de IRSA está impulsado principalmente por el gasto del consumidor, ya que una parte de los ingresos de su segmento de centros comerciales se deriva directamente de las ventas de sus inquilinos, cuyos ingresos se basan en las ventas a los consumidores. Como resultado, sus ingresos e ingresos netos se ven afectados en gran medida por las condiciones económicas en Argentina, incluido el desarrollo de la industria textil y el consumo interno que experimentó una disminución significativa durante 2019, 2020

y 2021. El gasto del consumidor está influenciado por muchos factores fuera del control de IRSA, incluida la percepción del consumidor de las condiciones económicas actuales y futuras, la inflación, la incertidumbre política, las tasas de empleo, las tasas de interés, los impuestos y los tipos de cambio. Cualquier desaceleración económica continua, ya sea real o percibida, podría reducir significativamente el gasto del consumidor interno en Argentina y, por lo tanto, afectar negativamente nuestro negocio, nuestra situación financiera y los resultados de las operaciones.

Según INDEC, a julio de 2024, el índice de producción industrial manufacturero de textiles, prendas de vestir, cuero y calzado, cayó un 5,7% respecto a igual mes del año anterior; y mostró una caída del 15,2% en el acumulado del año 2024, en comparación con el año previo. Por su lado, el consumo nacional en centros comerciales, a precios corrientes en el mes de junio de 2024, alcanzaron un total de ARS 463.761 millones, lo que representa un 220,5% en términos corrientes y un aumento del 0,7% en términos reales, con respecto al mismo mes del año previo. Asimismo, según INDEC, durante el segundo trimestre de 2024, el consumo público disminuyó un 1,1% mientras que, el consumo privado disminuyó un 4,1% (ambos medidos contra el trimestre anterior en términos desestacionalizados).

Parte de la tierra que IRSA ha comprado no está dividida en zonas para fines de desarrollo, y es posible que no pueda obtener, o que pueda enfrentar demoras en la obtención de los permisos de zonificación necesarios y otras autorizaciones.

IRSA es dueño de varias parcelas que no están divididas en zonas para el tipo de proyectos que pretende desarrollar. Además, todavía no ha solicitado los permisos y autorizaciones gubernamentales requeridas para el uso de la tierra, la construcción, la ocupación y otros permisos para estas propiedades. No podemos asegurarle que IRSA continuará teniendo éxito en sus intentos de rezonificar la tierra y obtener todos los permisos y autorizaciones necesarios, o que los esfuerzos de rezonificación y las solicitudes de permisos no se retrasarán o rechazarán sin razón. Además, puede verse afectado por la moratoria de la construcción y la legislación contra el crecimiento. Si no puede obtener todos los permisos y autorizaciones gubernamentales que necesita para desarrollar sus proyectos presentes y futuros según lo planeado, puede verse obligado a hacer modificaciones no deseadas a dichos proyectos o abandonarlos por completo.

IRSA puede enfrentarse a riesgos asociados a las tomas de tierras en Argentina.

Las tomas de tierras son un problema de larga data en Argentina que se ha intensificado a lo largo de los años con cada crisis económica.

La extensión de las tomas de tierras ha reavivado en Argentina un viejo debate en el país. Existe un conflicto entre dos grupos que reclaman, por un lado, el derecho a una vivienda digna, y por otro lado un grupo que reclama que se respete el derecho a la propiedad privada. Las constantes y cíclicas crisis económicas de Argentina en los últimos 50 años han provocado también un fuerte aumento de la pobreza, por lo que menos personas pueden acceder a un techo, lo que provoca un déficit habitacional.

En consecuencia, no podemos asegurar que las respuestas del gobierno a estos trastornos vayan a restablecer la confianza de los inversores en las tierras argentinas, lo que podría tener un impacto adverso en su situación financiera y en los resultados de las operaciones.

La dependencia de IRSA de los ingresos por alquileres puede afectar negativamente su capacidad de cumplir con sus obligaciones de pago de deuda.

Una parte sustancial de sus ingresos se deriva de los ingresos por alquileres. Como resultado, su desempeño depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos. Los ingresos y ganancias de IRSA se verían afectados negativamente si un número significativo de sus inquilinos o cualquier inquilino significativo:

- retrasa el inicio del arrendamiento;
- se negase a extender o renovar arriendos al vencimiento;
- no realice los pagos de alquiler cuando vencen; o
- cierre tiendas o se declarase en quiebra.

Cualquiera de estas acciones podría resultar en la terminación de los arrendamientos y la pérdida de los ingresos por alquileres relacionados. Además, no puede asegurarse que cualquier inquilino cuyo contrato

de arrendamiento expire, renovará ese contrato o que, IRSA podrá volver a dejar el espacio en términos económicamente razonables. La pérdida de ingresos por alquileres de varios de los inquilinos de IRSA y su incapacidad para reemplazarlos pueden afectar negativamente su rentabilidad y su capacidad de cumplir con sus obligaciones de pago de deuda. Estos factores se ven particularmente acentuados en el contexto de situaciones de emergencia como una pandemia o epidemia, que podría causar impactos adversos significativos en nuestro negocio.

Puede ser difícil comprar y vender bienes inmuebles rápidamente y se pueden aplicar restricciones de transferencia a parte de la cartera de propiedades de IRSA.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente poco líquidas y esto tiende a limitar la capacidad de IRSA de variar su cartera en respuesta a cambios económicos u otras condiciones. Además, los gastos significativos asociados con cada inversión, como los pagos de la hipoteca, los impuestos inmobiliarios y los costos de mantenimiento, generalmente no se reducen cuando las circunstancias causan una disminución en los ingresos de una inversión. Si los ingresos de una propiedad disminuyen mientras que los gastos relacionados no disminuyen, el negocio de IRSA se vería afectado negativamente. En este tipo de transacciones, IRSA puede acordar, sujeto a ciertas excepciones, no vender las propiedades adquiridas por un tiempo considerable.

Algunas propiedades están hipotecadas y, si no pudiéramos cumplir con nuestras obligaciones de pago subyacentes, podríamos sufrir pérdidas como resultado de la ejecución de esas propiedades hipotecadas. Además, si nos vemos obligados a enajenar una o varias de nuestras propiedades hipotecadas, no podríamos obtener la liberación del interés hipotecario sin el pago de la deuda asociada. La ejecución de una hipoteca sobre un inmueble o la imposibilidad de venderlo podría afectar negativamente a nuestro negocio. En este tipo de operaciones, IRSA acordar no vender las propiedades adquiridas durante un tiempo considerable, lo que podría afectar los resultados de sus operaciones.

La capacidad de crecimiento de IRSA será limitada si no puede obtener financiamiento adicional.

Si bien IRSA tiene liquidez a la fecha de este Prospecto, debe mantener liquidez para financiar su capital de trabajo, atender su endeudamiento pendiente y financiar oportunidades de inversión. Sin suficiente liquidez, podría verse obligado a reducir sus operaciones o tal vez no pueda buscar nuevas oportunidades de negocios.

Su estrategia de crecimiento se centra en el desarrollo y la reurbanización de las propiedades que ya posee y la adquisición y desarrollo de propiedades adicionales. Como resultado, es probable que dependa en un grado importante de la disponibilidad de crédito o capital social, que puede o no estar disponible en términos favorables o en absoluto. No podemos asegurarle que habrá financiamiento adicional, refinanciamiento u otro capital disponible en los montos que necesite o en condiciones favorables. El acceso de IRSA a los mercados de capital de deuda o capital depende de una serie de factores, incluida la percepción del mercado de su potencial de crecimiento, su capacidad de pagar dividendos, su condición financiera, su calificación crediticia y sus ganancias, actuales y potenciales futuras. Dependiendo de estos factores, podría experimentar retrasos o dificultades para implementar su estrategia de crecimiento en términos satisfactorios o en absoluto.

Los mercados de capital y crédito para Argentina han estado experimentando una volatilidad e interrupción extremas desde los últimos años. Si los recursos actuales de IRSA no satisfacen sus requisitos de liquidez, es posible que tenga que buscar financiamiento adicional. La disponibilidad de financiamiento dependerá de una variedad de factores, tales como las condiciones económicas y de mercado, la disponibilidad de crédito y sus calificaciones crediticias, así como la posibilidad de que los prestamistas puedan desarrollar una percepción negativa de las perspectivas de riesgo en Argentina, de su empresa o industria en general. Es posible que IRSA no pueda obtener con éxito ninguna financiación adicional necesaria en condiciones favorables, o en absoluto.

Una rebaja en la calificación crediticia de IRSA podría afectar negativamente su costo y capacidad de acceso al capital.

Las calificaciones crediticias de IRSA son un componente clave para mantener su liquidez. Cualquier rebaja en dichas calificaciones podría aumentar potencialmente los costos de financiamiento de IRSA o, dependiendo de la gravedad de la rebaja, limitar sustancialmente su acceso a los mercados de capitales, requerir que IRSA realice pagos en efectivo o presente garantías, y permitir la terminación por parte de

contrapartes de ciertos contratos significativos. Entre los factores que podrían afectar las calificaciones crediticias de IRSA se incluyen, entre otros, los niveles de endeudamiento, las compras o ventas de activos planificadas, y las oportunidades de crecimiento a corto y largo plazo. Las agencias de calificación también consideran factores como la liquidez, la calidad de los activos, la estructura de costos, la combinación de productos, entre otros. Una rebaja en la calificación podría impactar negativamente la capacidad de IRSA para acceder a los mercados de deuda en el futuro, incrementar el costo de la deuda futura, y potencialmente requerir que IRSA emita cartas de crédito para ciertas obligaciones.

Los incidentes adversos que ocurren en los centros comerciales de IRSA pueden dañar su reputación y disminuir el número de clientes.

Dado que los centros comerciales de IRSA están abiertos al público, con amplia circulación de personas, pueden ocurrir accidentes, hurtos, robos, protestas públicas, y otros incidentes en nuestras instalaciones, independientemente de las medidas preventivas que adopte. En el caso de que ocurra tal incidente o serie de incidentes, los clientes y visitantes de los centros comerciales pueden optar por visitar otros lugares de compras que consideren más seguros, lo que puede causar una reducción en el volumen de ventas y los ingresos operativos de los centros comerciales de IRSA.

Las leyes argentinas que rigen los arrendamientos imponen restricciones que limitan la flexibilidad de IRSA.

Las leyes argentinas que regulan los contratos de locación imponen ciertas restricciones. En diciembre de 2023, la actual administración argentina aprobó el Decreto 70/2023, que modifica ciertos aspectos de los contratos de locación en Argentina, deroga la Ley Nº 27.551 y enmienda ciertos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación. A continuación, se detallan los principales aspectos en materia locativa inmobiliaria que fueron modificados a través del Decreto 70/2023: (i) se eliminan los plazos mínimos legales aplicables a los contratos de locación y, en caso de no especificarse un plazo en el contrato, el plazo por defecto según el Código Civil y Comercial de la Nación es de dos años para locaciones permanentes de inmuebles destinados a vivienda, con o sin muebles, y de tres años para otros usos y locaciones temporales; (ii) el alquiler puede pactarse en pesos o en moneda extranjera y, en caso de ser fijado en moneda extranjera, el locatario no podrá exigir al locador que acepte el pago en una moneda diferente; y (iii) las partes pueden acordar libremente la frecuencia de pago, la cual no podrá ser inferior a un mes.

Bajo la normativa que regula los contratos de locación, IRSA está expuesta al riesgo del ejercicio de los derechos de rescisión por parte de sus locatarios, lo cual podría afectar de manera significativa y adversa su negocio y resultados operativos. IRSA no puede asegurar que sus locatarios no ejercerán tal derecho, especialmente si los montos de los alquileres se estabilizan o disminuyen en el futuro o si las condiciones económicas continúan deteriorándose. Además, IRSA no puede predecir en este momento cómo el Decreto 70/2023 podrá afectar su negocio, resultados operativos o situación financiera.

Para más información véase la Sección – "Información sobre la Emisora" – "Locaciones".

IRSA puede ser responsable de ciertos defectos en sus edificios.

En los desarrollos inmobiliarios de IRSA, usualmente IRSA actúa como desarrollador y vendedor, mientras que la construcción generalmente es realizada por contratistas externos.

La ley argentina impone responsabilidad a los vendedores, transmitentes, desarrolladores y promotores inmobiliarios, constructores, gerentes de proyectos técnicos, directores de obra, proyectistas y arquitectos en caso de defectos/vicios ocultos en una propiedad por un período de tres años a partir de la fecha de entrega del inmueble al comprador, incluso cuando los defectos no causaron daños materiales significativos. Si algún defecto/vicio afecta la solidez estructural o hace que la propiedad no sea apta para el uso, el plazo de responsabilidad es de diez años.

En ausencia de un reclamo específico, no podemos cuantificar el costo potencial de ninguna obligación que pueda surgir como resultado de un reclamo futuro, y no hemos registrado disposiciones asociadas con ellos en nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados. Si se le exigiera a IRSA remediar cualquier defecto en los trabajos terminados, su situación financiera y los resultados de las operaciones podrían verse afectados negativamente.

IRSA podría tener pérdidas si tenemos que recurrir a los procedimientos de desalojo en Argentina para cobrar la renta impaga porque dichos procedimientos son complejos y requieren mucho tiempo.

Aunque la ley argentina permite la presentación de un procedimiento ejecutivo para cobrar el alquiler impago y un procedimiento especial para desalojar a los inquilinos, los procedimientos de desalojo en Argentina son complejos y requieren mucho tiempo. Históricamente, la gran carga de trabajo de los tribunales y los numerosos pasos procesales requeridos generalmente han retrasado los esfuerzos de los propietarios para desalojar a los inquilinos. Los procedimientos de desalojo generalmente demoran entre seis meses y dos años desde la fecha de presentación de la demanda hasta el momento del desalojo real.

Habitualmente, IRSA ha tratado de negociar la terminación de los contratos de arrendamiento con los inquilinos morosos después de los primeros meses de impago en un esfuerzo por evitar procedimientos legales. La morosidad puede aumentar significativamente en el futuro, y tales negociaciones con los inquilinos pueden no ser tan exitosas como lo han sido en el pasado. Además, las nuevas leyes y regulaciones argentinas pueden prohibir o restringir el desalojo, y en cada uno de estos casos probablemente tendrían un efecto material adverso en la condición financiera y resultado de operaciones de IRSA.

La recurrencia de una crisis crediticia podría tener un impacto negativo en los principales clientes de IRSA, lo que a su vez podría afectar significativamente sus resultados de operaciones y liquidez.

Argentina está atravesando una crisis crediticia que podría afectar negativamente la capacidad de los inquilinos de IRSA para cumplir con sus obligaciones de arrendamiento. El impacto de una futura crisis crediticia en sus principales inquilinos no se puede predecir y puede ser bastante grave. Una interrupción en la capacidad de sus inquilinos importantes para acceder a la liquidez podría plantear serias interrupciones o un deterioro general de sus negocios, lo que podría conducir a una reducción significativa en los pedidos futuros de sus productos y su incapacidad o incumplimiento de sus obligaciones, cualquiera de las que podría tener un efecto adverso importante en los resultados de operaciones y liquidez de IRSA.

IRSA está sujeto a riesgos inherentes a la operación de edificios de oficinas que pueden afectar su rentabilidad.

Los edificios de oficinas están expuestos a varios factores que pueden afectar su desarrollo, administración y rentabilidad, incluidos los siguientes factores:

- menor demanda de espacio para oficinas como consecuencia de la implementación del trabajo híbrido y home office;
- un deterioro en la condición financiera de nuestros inquilinos que causa incumplimientos en los arrendamientos debido a la falta de liquidez, acceso al capital o por otras razones;
- dificultades o demoras en la renovación de arrendamientos o re-arrendamientos de espacios;
- disminución de las rentas como resultado de un exceso de oferta, particularmente las ofertas en propiedades más nuevas o re-desarrolladas;
- competencia de desarrolladores, propietarios y operadores de propiedades de oficinas y otros bienes inmuebles comerciales, incluido el espacio de subarrendamiento disponible de los inquilinos de IRSA;
- costos de mantenimiento, reparación y renovación incurridos para mantener la competitividad de los edificios de oficinas;
- controles de cambio que pueden interferir con su capacidad de pagar rentas que generalmente están vinculadas al dólar estadounidense;
- las consecuencias de una pandemia, epidemia o brote de enfermedad que produzca una menor demanda de espacios de oficinas; y
- un aumento en los costos operativos, causado por la inflación o por otros factores, podría tener un efecto adverso importante en IRSA si sus inquilinos no pueden pagar una renta más alta como resultado del aumento de los gastos.

La inversión de IRSA en actividades de desarrollo y administración de propiedades puede ser menos rentable de lo que anticipamos.

IRSA se dedica al desarrollo y construcción de propiedades que se utilizarán para fines de oficina, residenciales o comerciales, centros comerciales y complejos residenciales, en general a través de contratistas externos. Los riesgos asociados con sus actividades de desarrollo, reconversión y construcción incluyen, entre otros, los siguientes:

- abandono de oportunidades de desarrollo y propuestas de renovación;
- los costos de construcción pueden exceder nuestras estimaciones por razones que incluyen tasas de interés más altas o aumentos en el costo de materiales y mano de obra, lo que hace que un proyecto no sea rentable;
- las tasas de ocupación y las rentas en propiedades recién terminadas pueden fluctuar dependiendo de una serie de factores, incluidas las condiciones económicas y de mercado, lo que resulta en ingresos de alquiler más bajos de lo previsto y un rendimiento más bajo correspondiente de su inversión;
- los compradores previos a la construcción pueden incumplir sus contratos de compra o las unidades en edificios nuevos pueden permanecer sin vender al finalizar la construcción;
- falta de alternativas financieras asequibles en los mercados de deuda pública y privada;
- los precios de venta de las unidades residenciales pueden ser insuficientes para cubrir los costos de desarrollo;
- los comienzos de construcción y arrendamiento no pueden completarse a tiempo, lo que resulta en un aumento de los gastos del servicio de la deuda y los costos de construcción;
- fracaso o demoras en la obtención de la zonificación necesaria, el uso del suelo, la construcción, la ocupación y otros permisos y autorizaciones gubernamentales requeridos, o la moratoria del edificio y la legislación contra el crecimiento;
- importantes rezagos de tiempo entre el inicio y la finalización de los proyectos nos exponen a mayores riesgos debido a la fluctuación en la economía general;
- la construcción puede retrasarse debido a una serie de factores, incluidos el clima, huelgas o demoras en la recepción de la aprobación de la zonificación u otras aprobaciones regulatorias, o desastres provocados por el hombre o naturales, lo que resulta en un aumento de los gastos del servicio de la deuda y los costos de construcción;
- cambios en la demanda de sus inquilinos de propiedades de alquiler fuera de Buenos Aires; y
- puede incurrir en gastos de capital que requieren un tiempo y esfuerzos considerables y que nunca pueden completarse debido a restricciones gubernamentales o condiciones generales del mercado.

Además, puede enfrentar reclamos de los constructores por la aplicación de las leyes laborales en Argentina. Muchas empresas en Argentina contratan personal de terceros que brindan servicios subcontratados y firman acuerdos de indemnización en caso de reclamos laborales de los empleados de dicha tercera empresa que pueden afectar la responsabilidad de dicha empresa contratante. Sin embargo, en los últimos años, varios tribunales han negado la existencia de independencia en esas relaciones laborales y han declarado responsabilidades conjuntas para ambas compañías.

Si bien las políticas de IRSA con respecto a las actividades de expansión, renovación y desarrollo tienen la intención de limitar algunos de los riesgos asociados con tales actividades, de todos modos, está sujeto a riesgos asociados con la construcción de propiedades, como sobrecostos, cambios de diseño y demoras en el tiempo debido a la falta de disponibilidad de materiales y mano de obra, las condiciones climáticas y otros factores fuera de su control, así como los costos de financiamiento que pueden exceder las estimaciones originales, lo que posiblemente haga que la inversión asociada no sea rentable. Cualquier retraso o gasto sustancial no anticipado podría afectar negativamente el rendimiento de la inversión de estos proyectos de desarrollo y dañar sus resultados operativos.

Los aumentos mayores de lo esperado en los costos de construcción podrían afectar negativamente la rentabilidad de los nuevos desarrollos de IRSA.

Las actividades comerciales de IRSA incluyen desarrollos inmobiliarios. Uno de los principales riesgos relacionados con esta actividad corresponde a posibles aumentos en los costos de construcción, que pueden ser impulsados por una mayor demanda y nuevos proyectos de desarrollo en los sectores de centros comerciales y edificios. Los aumentos superiores a los incluidos en el presupuesto original pueden dar como resultado una rentabilidad inferior a la esperada.

La rentabilidad de los desarrollos inmobiliarios también puede verse afectada por la imposibilidad de obtener financiamiento en términos favorables, retrasos en la construcción y la falta de obtención de los permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios, tales como zonificación, uso de suelo, construcción, ocupación, entre otros.

El sector inmobiliario cada vez más competitivo en Argentina puede afectar negativamente la capacidad de IRSA de alquilar o vender oficinas y otros bienes inmuebles y puede afectar el precio de venta y arrendamiento de nuestros locales.

Las actividades inmobiliarias de IRSA están altamente concentradas en el área metropolitana de Buenos Aires, donde el mercado inmobiliario es altamente competitivo debido a la escasez de propiedades en ubicaciones solicitadas y al creciente número de competidores locales e internacionales. Además, la industria inmobiliaria argentina es generalmente altamente competitiva y fragmentada, y no tiene grandes barreras de entrada que restrinjan la entrada de nuevos competidores al mercado. Los principales factores competitivos en el negocio de desarrollo inmobiliario incluyen la disponibilidad y ubicación de la tierra, el precio, la financiación, el diseño, la calidad, la reputación y las asociaciones con los desarrolladores. Varios desarrolladores residenciales y comerciales y empresas de servicios inmobiliarios compiten con IRSA en la búsqueda de terrenos para adquisición, recursos financieros para el desarrollo y posibles compradores e inquilinos. Otras empresas, incluidas las empresas conjuntas de empresas extranjeras y locales, se han vuelto cada vez más activas en el negocio inmobiliario y el negocio de centros comerciales en Argentina, aumentando aún más esta competencia. En la medida en que uno o más de sus competidores puedan adquirir y desarrollar propiedades deseables, como resultado de mayores recursos financieros o de otra manera, su negocio podría verse afectado de manera adversa. Si no puede responder a tales presiones tan pronto como sus competidores, o el nivel de competencia aumenta, la condición financiera y los resultados de las operaciones de IRSA podrían verse afectados negativamente.

Todos sus centros comerciales y oficinas comerciales se encuentran en Argentina. Hay otros centros comerciales y numerosas tiendas minoristas más pequeñas y propiedades residenciales dentro del área de mercado de cada una de sus propiedades. El número de propiedades en competencia en un área en particular podría tener un efecto adverso importante tanto en su capacidad de arrendar locales comerciales en sus centros comerciales o vender unidades en sus complejos residenciales como en la cantidad de alquiler o el precio de venta que puede cobrar. No podemos asegurarle que otros operadores de centros comerciales, incluidos los operadores internacionales de centros comerciales, no inviertan en Argentina en el futuro cercano. Si empresas futuras se vuelven activas en el mercado argentino de centros comerciales en el futuro, dicha competencia podría tener un efecto adverso importante en los resultados de operaciones de IRSA.

Sustancialmente todas las oficinas y otras propiedades de alquiler de centros comerciales y no comerciales de IRSA se encuentran en áreas urbanas desarrolladas. Hay muchos edificios de oficinas, centros comerciales, locales comerciales y residenciales en las áreas donde se encuentran sus propiedades. Este es un mercado altamente fragmentado, y la abundancia de propiedades comparables en nuestra vecindad puede afectar negativamente su capacidad de alquilar o vender espacios de oficina y otros bienes inmuebles y puede afectar la venta y el precio de arrendamiento de sus instalaciones. En el futuro, tanto empresas nacionales como extranjeras pueden participar en el mercado de desarrollo inmobiliario de Argentina, compitiendo con IRSA por oportunidades comerciales.

Algunas pérdidas potenciales no están cubiertas por el seguro y ciertos tipos de cobertura de seguro pueden ser prohibitivamente costosos.

Actualmente IRSA cuenta con pólizas de seguro que cubren riesgos potenciales como responsabilidad civil, todo riesgo operativo (incluye entre otros: incendio, pérdida de beneficios, inundaciones, eventos de la naturaleza y demás daños materiales sobre nuestro patrimonio) y terrorismo, en todas sus

propiedades. Si bien IRSA cree que las especificaciones de la póliza y los límites asegurados de estas pólizas son generalmente habituales, existen ciertos tipos de pérdidas, como arrendamientos y otros reclamos contractuales y actos de guerra que generalmente no están asegurados bajo las pólizas de seguro ofrecidas en el mercado nacional. En el caso de una pérdida que no estaba asegurada o una pérdida que excede los límites asegurados, podría perder todo o una parte del capital que ha invertido en una propiedad, así como los ingresos futuros anticipados de la propiedad. Sin embargo, en tal caso, podría seguir obligado por cualquier deuda hipotecaria u otras obligaciones financieras relacionadas con la propiedad. No podemos asegurarle que IRSA en el futuro no ocurrirá en pérdidas materiales que excedan los ingresos del seguro. Si cualquiera de las propiedades de IRSA experimentara una pérdida catastrófica, podría interrumpir seriamente nuestras operaciones, retrasar los ingresos y generar grandes gastos para reparar o reconstruir la propiedad. IRSA contrata seguros de vida o incapacidad para sus empleados. Si alguno de sus empleados clave muriera o quedara discapacitado, podríamos experimentar pérdidas causadas por una interrupción en sus operaciones que no estará cubierta por el seguro, y esto podría tener un efecto adverso en la condición financiera y resultados de operaciones de IRSA.

Además, no podemos asegurar que IRSA podrá renovar su cobertura de seguro en una cantidad adecuada o a precios razonables. Es posible que las compañías de seguros ya no ofrezcan cobertura contra ciertos tipos de pérdidas, o, si se ofrecen, estos tipos de seguro pueden ser prohibitivamente costosos.

Una pérdida no asegurada o una pérdida que excede las políticas de las propiedades de IRSA podría someterlos a pérdida de capital o ingresos en esas propiedades.

Los términos de los arrendamientos de propiedad de forma estándar actualmente vigentes, requieren que los inquilinos indemnicen y mantengan indemnes a IRSA de las responsabilidades resultantes de lesiones a personas o propiedades dentro o fuera de las instalaciones, debido a actividades realizadas en las propiedades, excepto por reclamos derivados de negligencia o mala conducta intencional de sus agentes. Por lo general, se requiere que los inquilinos, a expensas del inquilino, obtengan y mantengan la plena vigencia durante el plazo del arrendamiento de pólizas de seguro de responsabilidad civil. No podemos garantizar que los inquilinos podrán mantener adecuadamente sus pólizas de seguro o tener la capacidad de pagar deducibles. Si ocurre una pérdida no asegurada o surge una pérdida que excede los límites agregados combinados para las pólizas, o si surge una pérdida que está sujeta a un deducible sustancial bajo una póliza de seguro, IRSA podría perder todo o parte de su capital invertido y anticipado de una o más de sus propiedades, lo que podría tener un efecto adverso importante en su negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

La demanda de las propiedades Premium de IRSA, dirigida a consumidores de altos ingresos, puede no ser suficiente.

IRSA se ha centrado en proyectos de desarrollo que atienden a consumidores ricos y ha celebrado acuerdos de trueque de propiedades en virtud de los cuales contribuimos con parcelas de tierra no desarrolladas a entidades de empresas conjuntas con desarrolladores que aceptan entregar unidades en ubicaciones de desarrollo premium a cambio de su contribución de la tierra. Cuando los desarrolladores devuelven estas propiedades, la demanda de unidades residenciales premium podría ser significativamente menor. En tal caso, IRSA no podría vender estas unidades residenciales a los precios o plazos estimados, lo que podría tener un efecto adverso en su condición financiera y resultados de operaciones.

El cambio de los consumidores a comprar bienes por Internet, donde las barreras de entrada son bajas, puede afectar negativamente las ventas en los centros comerciales de IRSA.

En los últimos años, las ventas minoristas por Internet han crecido significativamente en Argentina, aunque la cuota de mercado de estas ventas sigue siendo modesta. Internet permite a los fabricantes y minoristas vender directamente a los consumidores, disminuyendo la importancia de los canales de distribución tradicionales, como las tiendas minoristas y los centros comerciales. IRSA cree que sus consumidores utilizan cada vez más Internet, desde su hogar, trabajo u otro lugar, para comprar productos minoristas electrónicamente, y es probable que esta tendencia continúe. Los minoristas en las propiedades de IRSA enfrentan una competencia cada vez mayor de las ventas en línea y esto podría causar la terminación o no renovación de sus arrendamientos o una reducción en sus ventas brutas, afectando el porcentaje de ingresos de IRSA basados en alquileres. Si el comercio electrónico y las ventas minoristas a través de Internet continúan creciendo, la dependencia de los minoristas y los consumidores

en los centros comerciales de IRSA podría verse significativamente disminuida, lo que tendría un efecto adverso importante en su situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas comerciales.

IRSA está sujeto a riesgos que afectan a la industria hotelera.

El segmento de servicio completo de la industria del alojamiento en el que operan los hoteles de IRSA es altamente competitivo. El éxito operativo de sus hoteles depende en gran medida de su capacidad para competir en áreas tales como acceso, ubicación, calidad de alojamiento, tarifas, instalaciones de alimentos y bebidas de calidad y otros servicios y comodidades. Los hoteles de IRSA pueden enfrentar una competencia adicional si otras compañías deciden construir nuevos hoteles o mejorar sus hoteles existentes para aumentar su atractivo.

Además, la rentabilidad de los hoteles de IRSA depende de:

- su capacidad de establecer relaciones exitosas con operadores internacionales y locales para administrar sus hoteles;
- cambios en las tendencias de turismo y viajes, incluidos los cambios estacionales y los cambios debidos a brotes pandémicos, como los virus de la Influenza A Subtipo H1N1, Zika, COVID-19, un posible brote de Ébola, entre otros, o fenómenos climáticos u otros eventos naturales, como la erupción del volcán Puyehué y Calbuco en junio de 2011 y abril de 2015, respectivamente;
- afluencia de turistas, que puede verse afectada por una desaceleración de la economía mundial; e
- impuestos y regulaciones gubernamentales que afectan salarios, precios, tasas de interés, procedimientos de construcción y costos.

El negocio de IRSA está sujeto a una amplia regulación y se pueden imponer regulaciones adicionales en el futuro.

Las actividades de IRSA están sujetas a las leyes federales, estatales y municipales argentinas, así como a las reglamentaciones, autorizaciones y licencias requeridas con respecto a la construcción, la zonificación, el uso del suelo, la protección del medio ambiente y la preservación de los hitos históricos, la protección del consumidor, antimonopolio y otros requisitos, todos que afectan su capacidad de adquirir terrenos, edificios y centros comerciales, desarrollar y construir proyectos y negociar con los clientes. Además, las compañías en esta industria están sujetas a tasas impositivas crecientes, la introducción de nuevos impuestos y cambios en el régimen tributario. IRSA está obligado a obtener permisos de diferentes agencias gubernamentales para llevar a cabo sus proyectos. Mantener las licencias y autorizaciones puede ser costoso. Si IRSA no cumple con dichas leyes, regulaciones, licencias y autorizaciones, puede enfrentar multas, cierres de proyectos y cancelación de licencias y revocación de autorizaciones.

Las leyes sobre defensa de la competencia podrían limitar la capacidad de IRSA para expandir su negocio a través de adquisiciones o acuerdos de joint venture. La normativa sobre defensa de la competencia contiene disposiciones que requieren la autorización de las autoridades para la adquisición de, o la celebración de acuerdos de joint venture con, empresas que posean una participación de mercado relevante.

Además, las agencias públicas pueden emitir estándares nuevos y más estrictos, o hacer cumplir o interpretar las leyes y regulaciones existentes de una manera más restrictiva, lo que puede obligar a IRSA a incurrir en gastos para cumplirlas. Las actividades de desarrollo también están sujetas a riesgos de posibles retrasos o la imposibilidad de obtener todos los permisos y autorizaciones necesarios para la zonificación, el medio ambiente, el uso del suelo, el desarrollo, la construcción, la ocupación y otros. Cualquiera de estos retrasos o fallas en la obtención de tales aprobaciones gubernamentales puede tener un efecto adverso en el negocio de IRSA.

En el pasado, el gobierno argentino emitió regulaciones con respecto a los arrendamientos en respuesta a la escasez de viviendas, las altas tasas de inflación y las dificultades para acceder al crédito. Dichas regulaciones limitaron o prohibieron los aumentos en los precios de alquiler y prohibieron el desalojo de inquilinos, incluso por no pagar el alquiler. La mayoría de los contratos de arrendamiento de IRSA estipulan que los inquilinos pagan todos los costos e impuestos relacionados con sus respectivas áreas arrendadas. En el caso de un aumento significativo en tales costos e impuestos, el gobierno argentino

puede responder a la presión política para intervenir regulando esta práctica, lo que afectaría negativamente los ingresos por alquileres. IRSA no puede asegurarle que el gobierno argentino no impondrá regulaciones similares u otras en el futuro. Los cambios en las leyes existentes o la promulgación de nuevas leyes que rigen la propiedad, operación o arrendamiento de centros comerciales y propiedades de oficinas en Argentina podrían afectar negativamente los bienes raíces y el mercado de alquiler y afectar de manera material y adversa las operaciones y condición financiera de IRSA.

Las relaciones laborales pueden impactar negativamente.

Al 30 de junio de 2024, 69,8% de la fuerza laboral de IRSA estaba representada por sindicatos en virtud de convenios colectivos. Aunque actualmente IRSA disfruta de buenas relaciones con sus empleados y sus sindicatos, IRSA no puede asegurar que las relaciones laborales continuarán siendo positivas o que el deterioro de las relaciones laborales no afectará a IRSA material y negativamente.

Los resultados de operaciones de IRSA incluyen ajustes de revaluación no realizados en propiedades de inversión, que pueden fluctuar significativamente durante los períodos financieros y pueden afectar material y adversamente su negocio, resultados de operaciones y condición financiera.

Al 30 de junio de 2024, IRSA tuvo una pérdida en el valor razonable en propiedades de inversión por ARS 350.591 millones. Si bien los ajustes de revaluación al alza o a la baja reflejan ganancias o pérdidas de capital no realizadas en sus propiedades de inversión durante los períodos relevantes, los ajustes no fueron el flujo de efectivo real o las ganancias o pérdidas generadas por las ventas o alquileres de sus propiedades de inversión. A menos que dichas propiedades de inversión se eliminen en cantidades revalorizadas de manera similar, IRSA no se dará cuenta del flujo de efectivo real. La cantidad de ajustes de revaluación ha sido, y seguirá siendo, significativamente afectada por los mercados inmobiliarios y las condiciones macroeconómicas imperantes en Argentina y estará sujeta a las fluctuaciones del mercado en esos mercados.

IRSA no puede garantizar si los cambios en las condiciones del mercado aumentarán, se mantendrán o disminuirán las ganancias del valor razonable en las propiedades de inversión de IRSA a niveles históricos o en absoluto. Además, el valor razonable de sus propiedades de inversión puede diferir materialmente del monto que recibe de cualquier venta real de una propiedad de inversión. Si hay algún ajuste material a la baja en la revaluación de las propiedades de inversión de IRSA en el futuro o si sus propiedades de inversión se eliminan a precios significativamente más bajos que su valor de tasación o tasado, el negocio, los resultados de las operaciones y la condición financiera de IRSA pueden verse material y adversamente afectados.

Debido a los desajustes monetarios entre sus activos y pasivos, IRSA tiene una alta exposición cambiaria.

Al 30 de junio de 2024, la mayoría de los pasivos de IRSA, como sus Obligaciones Negociables de las Clases XIV, XV, XVI, XVII, XVIII y XX estaban denominados en dólares estadounidenses, mientras que los ingresos de IRSA están denominados principalmente en pesos. Esta brecha cambiaria afecta principalmente los flujos operativos de IRSA para pagar los intereses de su deuda denominada en dólares estadounidenses, considerando que sus activos se negocian en dólares estadounidenses. Además. las restricciones de acceso al mercado de cambios para adquirir los dólares estadounidenses necesarios para pagar su deuda denominada en dólares estadounidenses o regulaciones futuras que puedan promulgarse estableciendo un tipo de cambio diferente (superior al tipo de cambio oficial actual) para convertir los pesos a dólares estadounidenses expone a IRSA a un riesgo de volatilidad, circunstancia que puede afectar negativamente sus resultados financieros si el dólar estadounidense se aprecia frente al Peso y puede afectar a la capacidad de endeudamiento de IRSA en dólares estadounidenses. Cualquier depreciación del peso frente al dólar estadounidense aumenta el monto nominal de su deuda en pesos, lo que afecta aún más negativamente los resultados de las operaciones y las condiciones financieras de IRSA y puede aumentar el riesgo de cobro de sus arrendamientos y otras cuentas por cobrar de sus arrendatarios e hipotecas, la mayoría de los cuales generan ingresos denominados en pesos.

IRSA emite deuda en los mercados de capitales locales e internacionales como una de sus principales fuentes de financiamiento y su capacidad para acceder exitosamente a los mercados locales e internacionales en términos favorables afecta su costo de financiamiento.

La capacidad de IRSA para acceder con éxito a los mercados de capitales locales e internacionales y en términos aceptables depende en gran medida de las condiciones de los mercados de capitales que prevalecen en Argentina e internacionalmente. IRSA no tiene control sobre las condiciones de los mercados de capitales, que pueden ser volátiles e impredecibles. Si IRSA puede emitir deuda en los mercados de capitales locales y / o internacionales y en términos aceptables para IRSA, ya sea como resultado de regulaciones, un deterioro en las condiciones de los mercados de capitales o de otra manera, es probable que se vea obligado a buscar alternativas de financiamiento, que puede incluir fuentes de financiación a corto plazo o más caras. Si esto sucediera, es posible que no pueda financiar sus necesidades de liquidez a costos competitivos y sus resultados comerciales de las operaciones y la situación financiera pueden verse afectados de manera adversa.

Las actividades inmobiliarias a través de joint ventures pueden limitar la capacidad de IRSA de actuar exclusivamente en su propio interés.

IRSA adquiere y desarrolla propiedades a través de sociedades en las que participa con otros individuos o personas jurídicas cuando considera que las circunstancias justifican el uso de dichos vehículos.

Al 30 de junio de 2024, poseía en el segmento de Ventas y Desarrollos, posee 50% de Puerto Retiro y 50% de Cyrsa S.A. En el segmento de Hoteles, posee el 50% del Hotel Llao Llao y el otro 50% es propiedad del Grupo Sutton. En el segmento de Centros Comerciales poseemos el 50% de Nuevo Puerto de Santa Fe S.A., sociedad que es locataria de un inmueble en el que construyó y explota el centro comercial “La Ribera Shopping”.

IRSA tiene aproximadamente 29,9% de Banco Hipotecario, y el gobierno argentino es el accionista controlante.

IRSA podría entablar una disputa con uno o más de sus socios de empresa conjunta o accionista controlante en una inversión que podría afectar su capacidad de operar una propiedad de propiedad conjunta. Además, sus socios de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión pueden, en cualquier momento, tener objetivos comerciales, económicos u otros que sean inconsistentes con sus objetivos, incluidos los objetivos que se relacionan con el momento y los términos de cualquier venta o refinanciación de una propiedad. Por ejemplo, se requiere la aprobación de algunos de sus inversores con respecto a los presupuestos operativos y la refinanciación, gravamen, expansión o venta de cualquiera de estas propiedades. En algunos casos, sus socios de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión pueden tener intereses competitivos en sus mercados que podrían crear conflictos de intereses. Si los objetivos de sus socios de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión son inconsistentes con sus propios objetivos, IRSA no podrá actuar exclusivamente conforme sus intereses.

Si uno o más de los inversionistas en cualquiera de las propiedades de IRSA de propiedad conjunta experimentaran dificultades financieras, incluida la quiebra, la insolvencia o una recesión general de los negocios, podría haber un efecto adverso en la propiedad o propiedades relevantes y, a su vez, en su situación financiera. En caso de que un socio de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión se declare en bancarrota, IRSA podría ser responsable de la participación común de su socio en los pasivos o responsabilidades del negocio conjunto del vehículo de inversión.

IRSA depende de su Directorio y de su personal.

El éxito de IRSA, en gran medida, depende del empleo continuo de Eduardo S. Elsztain y ciertos otros miembros de su junta directiva y alta gerencia, que tienen una experiencia y conocimiento significativos de su negocio e industria. La pérdida o interrupción de sus servicios por cualquier motivo podría tener un efecto material adverso en su negocio y resultados de operaciones. El éxito futuro de IRSA también depende en parte de su capacidad para atraer y retener a otro personal altamente calificado. No podemos asegurarle que IRSA será exitoso en la contratación o retención de personal calificado, o que cualquiera de su personal seguirá siendo empleado por IRSA, lo que puede tener un efecto material adverso en su condición financiera y resultados de operaciones.

IRSA puede enfrentar posibles conflictos de intereses relacionados con sus accionistas principales.

El titular beneficiario más importante de IRSA es el Sr. Eduardo S. Elsztain, de acuerdo con su participación indirecta a través de Cresud pueden surgir conflictos de intereses entre la administración de IRSA y la de sus compañías relacionadas en relación con el desempeño de sus respectivas actividades comerciales. Al 30 de junio de 2024, el Sr. Eduardo S. Elsztain también era beneficiario final de aproximadamente 57,0%

de las acciones ordinarias de IRSA. No podemos asegurarle que los accionistas principales de IRSA y sus afiliadas no limitarán o dispondrán que IRSA renuncie a las oportunidades comerciales que sus afiliadas podrían proseguir o que la gestión de otras oportunidades redundará en pos de sus intereses.

Riesgos relacionados con la inversión de IRSA en Banco Hipotecario

Al 30 de junio de 2024, IRSA poseía aproximadamente 29,9% del capital social en circulación de Banco Hipotecario S.A. ("Banco Hipotecario"). Los activos de Banco Hipotecario a dicha fecha ascendían a ARS 2.281.942 millones, y sus pasivos totales a ARS 1.909.902 millones. Todas las operaciones, propiedades y clientes de Banco Hipotecario se encuentran en Argentina. En consecuencia, la calidad de la cartera de préstamos de Banco Hipotecario, la situación financiera y los resultados de las operaciones dependen de las condiciones económicas, normativas y políticas que prevalecen en Argentina. Estas condiciones incluyen tasas de crecimiento, tasas de inflación, tasas de cambio, cambios en las tasas de interés, base de depósitos del sistema financiero argentino, cambios en las políticas gubernamentales, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, económicos o internacionales que tienen lugar en la Argentina o que afectan a la misma.

La estabilidad del sistema financiero depende de la capacidad de las instituciones financieras, incluido el Banco Hipotecario, para mantener y aumentar la confianza de los depositantes.

En el caso que los depositantes no pudiesen retirar libremente su dinero de los bancos en el futuro, puede haber un impacto negativo sustancial en la forma en que las instituciones financieras, incluido el Banco Hipotecario, realizan sus negocios y en su capacidad para operar como intermediarios financieros. La pérdida de confianza en los mercados financieros internacionales también puede afectar negativamente la confianza de los depositantes argentinos en los bancos locales.

En el supuesto de una situación económica adversa, incluso si no está relacionada con el sistema financiero, podría desencadenar un retiro masivo de capital de los bancos locales por parte de los depositantes, como una alternativa para proteger sus activos de posibles crisis. Cualquier retiro masivo de depósitos podría causar problemas de liquidez en el sector financiero y, en consecuencia, una contracción en la oferta de crédito.

La ocurrencia de cualquiera de los anteriores podría tener un efecto material y adverso en los gastos y negocios de Banco Hipotecario, resultados de operaciones y condición financiera.

La calidad de los activos de las instituciones financieras está expuesta al endeudamiento del sector público no financiero y del Banco Central de la República Argentina.

Las instituciones financieras tienen carteras significativas de bonos emitidos por el gobierno argentino y los gobiernos provinciales, así como préstamos otorgados a estos gobiernos.

De acuerdo al informe de Bancos publicado por el BCRA, los créditos al sector público representan 36,9% de los activos del sector financiero a junio 2024. Además, las instituciones financieras actualmente tienen valores emitidos por el BCRA en sus carteras, que generalmente son a corto plazo. De acuerdo con información interna del Banco Hipotecario, al 30 de junio de 2024, la exposición total de Banco Hipotecario al sector público fue de ARS 1.237.589 millones, lo que representaba el 57,8% de sus activos a esa fecha, y la exposición total a valores emitidos por el BCRA fue de ARS 182.734 millones, que representaron el 8,5% de sus activos totales al 30 de junio de 2024.

Banco Hipotecario podría sufrir pérdidas en sus portafolios de inversión debido a la volatilidad en los mercados de capitales y en el tipo de cambio, lo que podría afectar significativamente la condición financiera y los resultados de operación del Banco Hipotecario.

Banco Hipotecario podría sufrir pérdidas relacionadas con sus inversiones en dólares estadounidenses debido a cambios en los precios de mercado, incumplimientos, fluctuaciones en las tasas de interés y tipos de cambio del mercado, cambios en la percepción del mercado sobre la calidad crediticia tanto de los instrumentos del sector público como de las emisiones privadas, u otras razones. Una caída de los mercados de capitales puede ocasionar que el Banco Hipotecario registre pérdidas netas debido a una disminución en el valor de sus carteras de inversión, además de pérdidas por posiciones comerciales causadas por la volatilidad en los precios de los mercados financieros, incluso en ausencia de una crisis

económica generalizada. Cualquiera de estas pérdidas podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y los resultados de operación del Banco Hipotecario.

Posibles efectos adversos de la Ley de Defensa del Consumidor y las acciones colectivas sobre Banco Hipotecario

La Ley N.º 24.240 de Defensa del Consumidor y sus modificaciones, junto con la Ley de Tarjetas de Crédito y las regulaciones del BCRA, establecen normas destinadas a proteger a los consumidores, incluidos los clientes de Banco Hipotecario. El Código Civil y Comercial también contiene disposiciones que favorecen a los consumidores. La creciente aplicación de estas leyes por parte de las autoridades y los tribunales podría afectar negativamente la capacidad de Banco Hipotecario para cobrar pagos, lo que impactaría sus resultados operativos.

Además, las acciones colectivas contra instituciones financieras, amparadas por la Constitución Nacional y la Ley de Defensa del Consumidor, han aumentado en Argentina. A pesar de la falta de normas procesales claras, los tribunales han admitido acciones colectivas en varios casos que involucran a instituciones financieras, como reclamos sobre tasas de interés o cargos de productos. Si estos reclamos tienen éxito, podrían afectar negativamente la rentabilidad de Banco Hipotecario y del sistema financiero en su conjunto.

Banco Hipotecario opera en un entorno altamente regulado y sus operaciones están sujetas a las regulaciones de control de capital adoptadas por varias agencias reguladoras.

Las instituciones financieras están sujetas a una gran cantidad de regulaciones relacionadas con funciones históricamente determinadas por el BCRA y otras autoridades reguladoras. El BCRA puede penalizar a Banco Hipotecario y sus directores, miembros del Comité Ejecutivo y miembros de su Comité de Auditoría, en caso de incumplimiento de la normativa aplicable. Las posibles sanciones, por cualquier incumplimiento de la normativa aplicable, pueden variar desde sanciones administrativas y / o disciplinarias hasta sanciones penales. Del mismo modo, la CNV, que autoriza las ofertas de valores y regula los mercados de capitales en Argentina, tiene la autoridad de imponernos sanciones a nosotros y al Directorio del Banco Hipotecario por incumplimiento del gobierno corporativo establecido en las leyes de los mercados de capitales y las Reglas de la CNV. La Unidad de Información Financiera ("UIF") regula los asuntos relacionados con la prevención del lavado de activos y tiene la capacidad de monitorear el cumplimiento de dichas regulaciones por parte de las instituciones financieras y, eventualmente, imponer sanciones.

No podemos asegurarle si dichas autoridades reguladoras iniciarán procedimientos contra Banco Hipotecario, sus accionistas, directores o su Comité de Auditoría, o si penalizarán a Banco Hipotecario. Banco Hipotecario ha adoptado "*Know Your Customer*" y otras políticas y procedimientos para cumplir con sus deberes bajo las reglas y regulaciones actualmente aplicables.

Además de las regulaciones específicas de la industria bancaria, el Banco Hipotecario está sujeto a una amplia gama de regulaciones y supervisión federales, provinciales y municipales generalmente aplicables a las empresas que operan en Argentina, incluidas las leyes y regulaciones relacionadas con el trabajo, la seguridad social, la salud pública, defensa del consumidor, protección del medio ambiente, competencia y controles de precios. No podemos asegurar que la legislación y la regulación existentes o futuras no requerirán gastos materiales por parte de Banco Hipotecario ni tendrán un efecto adverso importante en las operaciones consolidadas de Banco Hipotecario.

El aumento de la competencia y las actividades de fusiones y adquisiciones en la industria bancaria pueden afectar negativamente al Banco Hipotecario.

Banco Hipotecario prevé una mayor competencia en el sector bancario. Si la tendencia hacia la disminución de los diferenciales no se ve compensada por un aumento en los volúmenes de préstamos, las pérdidas resultantes podrían conducir a fusiones en la industria. Estas fusiones podrían conducir al establecimiento de bancos más grandes y fuertes con más recursos que nosotros. Por lo tanto, aunque la demanda de productos y servicios financieros en el mercado continúa creciendo, la competencia puede afectar negativamente los resultados de las operaciones de Banco Hipotecario, lo que resulta en una reducción de los márgenes y comisiones.

Las futuras medidas gubernamentales pueden afectar negativamente la economía y las operaciones de las instituciones financieras.

No podemos asegurarle que las leyes y regulaciones que rigen actualmente la economía o el sector bancario permanecerán inalteradas en el futuro o que dichos cambios no afectarán adversamente el negocio, la situación financiera o los resultados de operaciones de Banco Hipotecario y la capacidad de Banco Hipotecario para pagar su deuda en moneda extranjera.

Si la ley actualmente en vigor se modificara de manera integral, el sistema financiero en su conjunto podría verse afectado de manera sustancial y adversa. Si alguna de estas leyes legislativas se promulgara o si la Ley de Entidades Financieras se modificara de alguna otra manera, el impacto de las modificaciones posteriores a las regulaciones sobre las instituciones financieras en general, el negocio de Banco Hipotecario, su condición financiera y los resultados de sus operaciones son inciertas.

Se está discutiendo la opción de descargar en pesos una obligación en moneda extranjera por parte del deudor. En los últimos años algunas decisiones judiciales han establecido la obligación de pagar en moneda extranjera cuando las partes lo acuerdan libremente. No podemos garantizar que las leyes y regulaciones actuales o futuras (incluida, en particular, la enmienda a la Ley de Entidades Financieras y la enmienda a los estatutos del BCRA) no generen costos significativos para el Banco Hipotecario, o que no tendrán un efecto adverso en las operaciones de Banco Hipotecario.

La exposición del Banco Hipotecario a prestatarios individuales podría conducir a niveles más altos de préstamos vencidos, provisiones para pérdidas crediticias y cancelaciones.

Una parte sustancial de la cartera de préstamos de Banco Hipotecario consiste en préstamos a clientes individuales en los segmentos de ingresos medios bajos a medios de la población argentina. La calidad de la cartera de préstamos de Banco Hipotecario a individuos depende en gran medida de las condiciones económicas que prevalecen periódicamente en Argentina. Las personas de ingresos bajos a medios tienen más probabilidades de verse expuestas y afectadas negativamente por los acontecimientos adversos en la economía argentina que las empresas y las personas de ingresos altos. Como resultado, los préstamos a estos segmentos representan un riesgo mayor que los préstamos a otros segmentos del mercado. En consecuencia, el Banco Hipotecario puede experimentar niveles más altos de montos vencidos, lo que podría resultar en mayores provisiones para pérdidas crediticias. Por lo tanto, no puede garantizarse que los niveles de los montos vencidos y las cancelaciones posteriores no sean materialmente más altos en el futuro.

Un aumento de fraude o errores de transacción puede afectar negativamente a Banco Hipotecario.

Al igual que con otras instituciones financieras, Banco Hipotecario es susceptible, entre otras cosas, a fraude por parte de empleados o personas ajenas, transacciones no autorizadas por parte de los empleados y otros errores operativos (incluidos errores administrativos o de mantenimiento de registros y errores resultantes de sistemas informáticos o de telecomunicaciones defectuosos). Dado el alto volumen de transacciones que pueden ocurrir en una institución financiera, los errores podrían repetirse o agravarse antes de ser descubiertos y reparados. Además, algunas de nuestras transacciones no están completamente automatizadas, lo que puede aumentar aún más el riesgo de que el error humano o la manipulación de los empleados provoque pérdidas que pueden ser difíciles de detectar rápidamente o en absoluto. Las pérdidas por fraude por parte de empleados o personas ajenas, las transacciones no autorizadas por parte de los empleados y otros errores operativos pueden afectar negativamente la reputación, el negocio, los resultados de las operaciones y la situación financiera de Banco Hipotecario.

Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables

Nuestras Obligaciones Negociables no garantizadas estarán efectivamente subordinadas a nuestros acreedores garantizados.

A pesar de que podemos emitir obligaciones negociables garantizadas en el marco de nuestro Programa, las Obligaciones Negociables no estarán garantizadas con ninguno de nuestros bienes, salvo que se especifique lo contrario en el Suplemento de Prospecto pertinente. Los tenedores de deuda garantizada tendrán prioridad sobre cualquier reclamo de pago bajo las Obligaciones Negociables hasta el valor de los activos que constituyen su garantía.

Si fuésemos declarados en quiebra o fuésemos objeto de una liquidación, o si se acelera el vencimiento del pago de cualquier deuda garantizada, los prestamistas de dicha deuda tendrían derecho a ejercer los

recursos que se encuentran a disposición de un prestamista garantizado. En consecuencia, el prestamista tendrá prioridad sobre cualquier reclamo de pago bajo las Obligaciones Negociables no garantizadas hasta el valor de los activos que constituyen su garantía. Si ello ocurriera, podría no haber activos remanentes para satisfacer los reclamos de los tenedores de las Obligaciones Negociables no garantizadas. Asimismo, si existieran activos remanentes luego del pago a estos prestamistas, dichos activos remanentes estarían a disposición de los acreedores que gozan de preferencia en virtud de la ley y podrían ser insuficientes para satisfacer los reclamos de los tenedores de las Obligaciones Negociables no garantizadas y los tenedores de otra deuda no garantizada, entre ellos los acreedores comerciales, que tienen igual rango de prioridad que los tenedores de las Obligaciones Negociables no garantizadas.

Somos una sociedad controlante y si no recibimos distribuciones en efectivo, dividendos u otros pagos de nuestras subsidiarias, podríamos no ser capaces de pagar el capital o los intereses sobre las Obligaciones Negociables.

Somos una sociedad controlante y una parte de nuestras operaciones son realizadas a través de nuestras subsidiarias. En consecuencia, dependemos de las utilidades y flujo de fondos y distribuciones en efectivo, dividendos u otros pagos de nuestras subsidiarias para suministrar los fondos necesarios para satisfacer nuestras obligaciones de servicio de deuda, entre ellas los pagos requeridos en relación con las Obligaciones Negociables. Si no recibimos distribuciones en efectivo, dividendos u otros pagos de nuestras subsidiarias, podríamos no ser capaces de pagar el capital o los intereses sobre las Obligaciones Negociables.

No podemos garantizar que los contratos que rijan las deudas actuales y futuras de nuestras subsidiarias permitirán a nuestras subsidiarias proveernos suficientes distribuciones en efectivo, dividendos u otros pagos para financiar pagos en relación con estas Obligaciones Negociables a su vencimiento.

Los controles de cambio y las restricciones sobre las transferencias al exterior pueden afectar su capacidad para recibir pagos en relación con las Obligaciones Negociables.

Argentina ha impuesto controles de cambio y restricciones a las transferencias, limitando seriamente la capacidad de las empresas de retener divisas o realizar pagos al exterior. Ciertas medidas relativas a controles cambiarios y restricciones a las transferencias se encuentran vigentes en la actualidad en virtud de lo cual nuestra capacidad de realizar pagos al exterior podría verse afectada y por ende su capacidad de recibir pagos respecto de las Obligaciones Negociables podría verse perjudicada. Para más información véase la sección "*Controles de Cambio*".

Podría no desarrollarse un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables bajo este programa son valores negociables nuevos para los que no existe un mercado de negociación activo. Podremos presentar una solicitud de listado de las Obligaciones Negociables de una clase en BYMA, en el MAE y/o cualquier bolsa o mercado de valores autorizado del país o del exterior; pero no podemos garantizar que estas solicitudes, de ser efectuadas, serán aprobadas. Asimismo, podremos no listar las Obligaciones Negociables de una clase en cualquier bolsa de valores o sistema de listado. Si las Obligaciones Negociables se negocian con posterioridad a su emisión inicial, podrán negociarse con descuento respecto de su precio de oferta inicial, dependiendo de las tasas de interés vigentes, el mercado de valores negociables similares, las condiciones económicas generales y nuestro desempeño financiero.

No puede garantizarse que se desarrollará un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables de cualquier clase, o que, en caso de desarrollarse, éste se mantendrá. Si no se desarrolla o no se mantiene un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables, el precio de mercado y la liquidez de las Obligaciones Negociables podrían verse afectados.

Podremos rescatar las Obligaciones Negociables antes de su vencimiento.

Las Obligaciones Negociables son rescatables a nuestra opción en caso de producirse ciertos cambios en los impuestos argentinos, y si así se indica en el Suplemento de Prospecto respectivo, las Obligaciones Negociables también podrán ser rescatables a nuestra opción por cualquier otra razón. Podremos optar por rescatar estas Obligaciones Negociables en momentos en que las tasas de interés vigentes puedan ser relativamente bajas. En consecuencia, un inversor podría no ser capaz de reinvertir el producido del rescate en un valor negociable comparable a una tasa de interés efectiva tan alta como la aplicable a las

Obligaciones Negociables. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los inversores.

POLÍTICAS DEL EMISOR

a) Principales inversiones o desinversiones (incluyendo participaciones en otras empresas) hasta la presentación del prospecto.

Negocio agropecuario

Venta de fracción del campo "Los Pozos"

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

Venta de fracción del campo "El Tigre"

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

Venta de fracción del campo "Chaparral"

El 26 de marzo de 2024, BrasilAgro concretó la venta de una fracción de 12.335 hectáreas (8.796 hectáreas productivas) del campo "Chaparral" ubicado en Correntina, Estado de Bahía, Brasil, que fue adquirido en 2007. Luego de esta operación queda en manos de BrasilAgro un remanente de 24.885 hectáreas de este campo. El monto total de la operación fue fijado en BRL 364,5 millones, de los cuales restan recibir BRL 311 millones, y el campo estaba valuado en los libros en BRL 34,0 millones.

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

Venta edificio Maple

El 24 de julio de 2023 IRSA firmó la escritura por la venta en bloque de la totalidad de unidades funcionales y complementarias del "Edificio Maple" ubicado en la calle Suipacha 652/664 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El precio de la operación fue de USD 6,75 millones, de los cuales se han cobrado USD 3 millones en efectivo, USD 0,75 millones mediante la entrega de 3 unidades funcionales en un edificio de propiedad del comprador en Avenida Córdoba 637 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un contrato de comodato por 30 meses y el saldo remanente de USD 3 millones será abonado de la siguiente manera: (i) USD 2,5 millones en 10 cuotas semestrales, iguales y consecutivas de USD 0,25 millones, venciendo la primera a los 24 meses de la firma de la escritura, con un interés anual del 5%; y (ii) USD 0,5 millones a través de la prestación de servicios por parte del comprador, los cuales fueron valuados al tipo de cambio de acuerdo a las condiciones pactadas en el contrato.

Venta de pisos en "261 Della Paolera"

El 9 de agosto de 2023 IRSA firmó la escritura por la venta del piso 9º de la torre "261 Della Paolera" ubicada en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por un total de 1.184 m2, 10 unidades de cocheras y 2 unidades complementarias del mismo edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD (MEP) 6,3 millones, los cuales fueron abonados en ARS en su totalidad.

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

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

Venta Quality Invest S.A.

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

Operación Vista al Muelle – Fideicomiso Boating

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

Permuta Terreno Ezpeleta

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

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

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

Adicionalmente, IRSA recibió en efectivo la suma de ARS 62,3 millones como parte de la contraprestación. Los importes se encuentran expresados en moneda de la fecha de la transacción.

Venta de acciones GCDI

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

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

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

Fideicomiso Edificio del Plata

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

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

El proyecto subyacente al fideicomiso cuenta con aprobación al régimen de reconversión del Microcentro (Ley GCABA 6508) expedida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Con fecha 14 de junio de 2024, el GCBA emitió la Resolución Conjunta Nº1078/MHFGC/24 que suspendió los efectos de los beneficios tributarios otorgados al Fideicomiso, que son derechos adquiridos por éste. A fin de preservar sus derechos, el 17 de julio de 2024 el Fideicomiso presentó un recurso administrativo contra esa medida a fin de que sea revocada y se restaure la vigencia de los beneficios tributarios suspendidos. El recurso se encuentra aún en trámite, sin que se haya adoptado todavía una decisión al respecto.

Para mayor información posterior al cierre del ejercicio 2024, ver "Acontecimientos Recientes".

b. Principales inversiones y desinversiones de capital en curso, incluyendo la distribución geográfica de esas inversiones (nacionales o extranjeras) y la forma de financiamiento (interno o externo).

Desarrollos

Financiamos nuestros proyectos, obras y/o emprendimientos a través de nuestra propia generación de caja y/o a través de financiaciones bancarias y/o través del mercado de capitales, ya sea a través de la emisión de obligaciones negociables y/o acciones.

Sustentabilidad

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

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

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

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

Gestión Ambiental

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

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

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

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

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

Certificaciones Ambientales

Programa 2BSvs (Biomass Biofuels Sustainability voluntary scheme):

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

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

RTRS (Round Table on Responsible Soy):

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

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

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

Triple S (Sustainably Sourced and Supplied):

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

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

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

Programa ProTerra:

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

1. Fomentar buenas prácticas agrícolas.

2. Garantizar la oferta de ingredientes NO-GMO para piensos y alimentos, producidos sosteniblemente y con trazabilidad completa.
3. Proteger el medio ambiente.
4. Estimular que trabajadores rurales y comunidades sean tratados con dignidad y respeto.

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

Durante la campaña 2023/2024, produjimos 31.204 hectáreas de cultivos NO-GMO en Argentina.

RWS (Responsible Wool Standard):

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

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

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

Innovación Tecnológica

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

- Ponemos empeño en implementar buenas prácticas agrícolas como la rotación de cultivos, siembra directa, manejo integrado de plagas.
- Usamos los insumos de manera eficiente para asegurar el máximo retorno con el mínimo impacto ambiental. Para ello nos valemos de herramientas como las aplicaciones dirigidas de agroquímicos como así también la siembra variable ajustando la cantidad de semillas y fertilizantes.
- Monitoreamos los cultivos mediante el vuelo de aeronaves no tripuladas con sensores remotos y obtenemos índices de vegetación, para un mejor diagnóstico agronómico.
- Definimos cuál es la capacidad de uso de suelos mediante imágenes satelitales, mapa de suelos y de precipitaciones, y realizamos las actividades en función de su aptitud, sea ganadera o agrícola. Se realizan análisis de suelo todos los años para evaluar su condición y hacer las correcciones necesarias en función del cultivo que se va a sembrar. Estamos trabajando con el INTA en la definición de un indicador que nos pueda servir para monitorear el estado de nuestros suelos y su evolución.
- Incrementamos todos los años la superficie de “cultivos de cobertura”. Son cultivos que se siembran con el objetivo de mejorar la fertilidad del suelo y calidad del agua, controlar malezas y plagas, e incrementar la biodiversidad en sistemas de producción agroecológicos (Lu et al, 2000). Con este sistema se logra disminuir el uso de fertilizantes y productos fitosanitarios, hacer un uso más racional y eficiente del agua, ya sea de lluvia o riego.
- También trabajamos en el control integrado de plagas y malezas realizando monitoreos constantes y aplicaciones. A través de la tecnología WeedSeeker, aplicamos productos fitosanitarios donde se encuentra la maleza reduciendo de esta manera el uso innecesario de productos químicos y protegiendo el suelo, el agua y la biodiversidad.
- Gran parte de la superficie de siembra se realiza mediante la tecnología de siembra variable determinando cuáles son los potenciales de cada ambiente dentro de cada lote con el objetivo de mejorar el uso de insumos y realizar una distribución óptima de los mismos, ya sea semillas o fertilizantes. En algunos casos, se utiliza el sistema de “Precision Planting”, para mejorar aún más la

calidad de siembra. Realizamos controles de calidad en todas nuestras labores como, siembra, cosecha, pulverizaciones, fertilizaciones y chequeos de nuestra maquinaria, antes y durante los trabajos, con el fin de tener la mejor calidad en todas nuestras labores.

- En riego, monitoreamos permanentemente la humedad del suelo, los pronósticos e imágenes satelitales, para minimizar el uso de agua. Contamos con sistemas de riego por goteo subterráneo eficientizando el proceso y evitando pérdidas del recurso por evapotranspiración. Monitoreamos también el agua de la napa para controlar que no existan residuos de agroquímicos.
- Todos los campos cuentan con estaciones meteorológicas para el monitoreo del tiempo y la posibilidad de tomar decisiones productivas.
- Monitoreamos los recursos naturales a través de mediciones de consumo energético, agua, flora y fauna, calidad de suelos productivos y de reserva.

Fundación IRSA

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

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

- Educación: La Fundación promueve la formación, el aprendizaje cultural y la investigación educativa para potenciar el desarrollo personal, apoyando proyectos que brindan nuevas oportunidades en el ámbito educativo, tanto formal como no formal. Junto a otras organizaciones sociales, trabajamos por el reconocimiento del valor de la identidad y el respeto a la diversidad. Desde sus inicios, financiamos el "Observatorio de la Educación", que genera datos estadísticos sobre la educación en Argentina basados en evidencia y colaboración social.
- Bienestar Humano: Entendiendo el bienestar humano como un aspecto integral que abarca las necesidades físicas, psicológicas y sociales de las personas, la Fundación se enfoca en la investigación y la asistencia para contribuir a reducir desigualdades, especialmente en el ámbito de la salud. Desde 2014, hemos invertido en mejorar el equipamiento hospitalario y proveer dispositivos de última generación e insumos sanitarios a hospitales y centros de salud en todo el país. Además, a través del Programa Nutrir, continuamos apoyando la compra de carnes, verduras, frutas y lácteos para contrarrestar la necesidad alimentaria en comedores comunitarios, con el objetivo de que el programa tenga alcance federal en zonas carenciadas y garantice el acceso a una alimentación saludable.
- Inserción / inclusión: Fundación IRSA dedica especial atención a dos temas críticos: la empleabilidad y las violencias. En cuanto a la empleabilidad, continuamos impulsando la labor de la Asociación Civil Diagonal, que desarrolla diversos programas para ofrecer formación, apoyo y espacios de diálogo a personas mayores de 45 años, fortaleciendo sus oportunidades laborales en un contexto desafiante. Además, la Fundación amplió su compromiso convirtiéndose en el único financiador de la fase inicial del Observatorio +45, cuyo objetivo es recopilar información cualitativa sobre el empleo y desempleo en este grupo etario, así como su impacto en las personas. En cuanto a las violencias, la Fundación se dedica a la investigación y generación de evidencia para mejorar las políticas públicas en esta área. Desde 2021, somos el principal inversor en la creación del primer Observatorio sobre Primeras Prácticas de Abordaje de Abuso en la Infancia. Durante este año, fortalecimos a la entidad civil "Red por la Infancia", que elaboró varios informes y guías para el sector privado, incluyendo una certificación de productos y servicios libres de trabajo infantil y trata en la cadena de suministro, así como guías de prevención y abordaje de situaciones de violencia contra niños y adolescentes en ámbitos educativos, recreativos y comunitarios. También desarrolló una guía de sensibilización y detección de trata y explotación sexual en el ámbito turístico.
- Fortalecimiento: Fundación IRSA apoya la capacidad institucional de las organizaciones sin fines de lucro a través de la cooperación y alianzas. Acompañamos a organizaciones sociales de todo el país para que puedan cumplir su misión, crecer y desarrollarse. Además, continuamos con el programa interno MultipliDAR, que ofrece a todos los colaboradores de IRSA la posibilidad de multiplicar sus

donaciones personales y grupales a organizaciones de la sociedad civil de su elección, duplicando o triplicando el monto donado.

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

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

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

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

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

Fundación Puerta 18

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

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

La mirada de la Fundación se basa en ubicar al joven en el centro de la propuesta, la que gira en torno a sus intereses y necesidades, y donde los educadores actúan como facilitadores usando la tecnología como herramienta. Algunas de las disciplinas con las que trabajamos son: Diseño Gráfico, Fotografía, UX, Programación, Producción integral de Video, Modelado y Animación 3D, Videojuegos, Robótica, entre otros.

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

Fundación Museo de los Niños

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

El Museo propone un espacio enriquecedor y alternativo de encuentro que integra juego, movimiento, percepción, comprensión y expresión, incentivando la curiosidad, el interés por el conocer y la imaginación desde una mirada transformadora. Basado en la Declaración de los Derechos del Niño, ha sido diseñado para propiciar en cada niño, el desarrollo de sus propios potenciales: “aprender haciendo” y “jugar y divertirse aprendiendo”.

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

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

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

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

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

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

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

El Museo de los Niños ha sido declarado:

- de Interés Educativo por el entonces Ministerio de Educación de la Nación. Resolución N° 123,
- de Interés Cultural por la Secretaría de Cultura y Comunicación de la Presidencia de la Nación. Resolución N° 1895,
- de Interés Cultural por la Secretaría de Cultura del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires,
- de Interés Turístico por la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación. Resolución N° 281,
- Auspicio de la Secretaría de Educación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Resolución N° 537.

b) Políticas de dividendos y agentes pagadores.

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

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

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

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

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

Año	Dividendo pagado en términos reales al 30 de junio de 2024	Dividendo pagado por acción en términos reales al 30 de junio de 2024	Dividendo pagado en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas	Dividendo pagado por acción en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas
	(ARS millones)	(ARS)	(ARS millones)	(ARS)
2023 (1)	20.356	34,71	3.100	5,29
2023 (2)	43.689	75,99	9.500	16,52
2024 (3)	-	-	-	-
2024 (4)	60.626	103,16	22.000	37,44
2024 (5)	35.570	59,93	30.000	50,55

(1) Dividendo en efectivo pagado el 11 de noviembre de 2022.
(2) Dividendo en efectivo pagado el 8 de mayo de 2023.
(3) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA. Dividendo por acción: 0,03759065836 acciones de IRSA por acción de CRESUD.
(4) Dividendo en efectivo pagado el 12 de octubre de 2023.
(5) Dividendo en efectivo pagado el 14 de mayo de 2024.

Por resolución de la asamblea general ordinaria y extraordinaria celebrada el 28 de octubre de 2024, se distribuirá un dividendo en efectivo por la suma de ARS 45.000 millones, pagadero a partir del día 7 de noviembre de 2024 o en la fecha posterior que resulte por aplicación de las normas que operan en las jurisdicciones donde cotizan las acciones, a todos los accionistas que revistan tal condición al 5 de noviembre de 2024 conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

Para mayor información, ver: "*Acontecimientos Recientes - Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas*".

INFORMACIÓN SOBRE LOS DIRECTORES O ADMINISTRADORES, GERENTES, PROMOTORES, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, DEL CONSEJO DE VIGILANCIA Y COMITÉ DE AUDITORÍA (TITULARES Y SUPLENTES)

a) Directores y administradores, titulares y suplentes y gerentes

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

Nuestro actual Directorio fue elegido en las asambleas de accionistas celebradas el 28 de octubre de 2022, 5 de octubre de 2023 y 28 de octubre de 2024 por plazos que vencen en los ejercicios 2025, 2026 y 2027 respectivamente.

Actualmente, los miembros del Directorio son los siguientes:

Directores	Fecha de nacimiento	Cargo en Cresud	Vencimiento del Mandato [1]	Fecha de la Designación Actual	Cargo Actual Desempeñado desde	DNI	CUIT/CUIL	Domicilio[2]
Eduardo S. Elsztain (4)	26/01/1960	Presidente	30/06/2026	5/10/2023	1994	14.014.114	20-14010114-4	Bolívar 108 piso 1º
Saúl Zang (4)	30/12/1945	Vicepresidente Primero	30/06/2026	5/10/2023	1994	4.533.949	20-04533949-2	Bolivar 108, piso 1º
Alejandro G. Elsztain (5)	31/03/1966	Vicepresidente Segundo y Gerente General	30/06/2025	28/10/2022	1994	17.737.414	20-17737414-9	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Jorge O. Fernández (3)	08/01/1939	Director Titular	30/06/2027	28/10/2024	2003	4.873.126	20-04873126-1	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Fernando A. Elsztain (5)	04/01/1961	Director Titular	30/06/2025	28/10/2022	2004	14.222.053	23-14222053-9	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Mariana Renata Carmona (4)	11/02/1961	Director Titular	30/06/2026	5/10/2023	2020	14189349	27-14189349-7	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Alejandro G. Casaretto (4)	15/10/1952	Director Titular	30/06/2026	5/10/2023	2008	10.357.421	20-10357421-9	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Liliana Glikin (3)	29/03/1953	Director Titular	30/06/2027	28/10/2024	2019	10.633.199	27-10633199-0	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Alejandro Mario Bartolomé (5)	09/12/1954	Director Titular	30/06/2025	28/10/2022	2019	11.266.405	20-11266405-0	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Gabriela Macagni (5)	13/01/1964	Director Titular	30/06/2025	28/10/2022	2020	16.937.755	27-16937755-9	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Nicolás Bendersky (5)	21/04/1983	Director Titular	30/06/2027	28/10/2024	2022	33.864.939	-	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Enrique Antonini (3)	16/03/1950	Director Titular	30/06/2027	28/10/2024	2022	8.113.157	20-08113157-1	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Eduardo Kalpakian (4)	03/03/1964	Director Suplente	30/06/2026	5/10/2023	2007	16.891.745	20-16891745-8	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Ilan Ariel Elsztain (5)	08/01/1992	Director Suplente	30/06/2025	28/10/2022	2020	36.687.052	20-36687052-1	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Iair Manuel Elsztain (5)	05/03/1995	Director Suplente	30/06/2025	28/10/2022	2020	38.795.559	20-38795559-4	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA

Gabriel A. G. Reznik (3)	18/11/1958	Director Suplente	30/06/2027	28/10/2024	2021	12.945.351	20-12945351-7	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Pedro Damaso Labaqui Palacio (3)	22/02/1943	Director Suplente	30/06/2027	28/10/2024	2021	4.402.161	20-04402161-8	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA

(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.
(2) Salvo que se indique lo contrario, el domicilio es en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
(3) Designado por Asamblea de Accionistas del 28 de octubre 2024. Designación en trámite ante la Inspección General de Justicia.
(4) Designado por Asamblea de Accionistas del 5 de octubre 2023. Designación inscripta en la Inspección General de Justicia bajo el N° 19142 del Libro 114 de Sociedades por Acciones el 06 de noviembre 2023.
(5) Designado por Asamblea de Accionistas del 28 de octubre 2022. Designación inscripta en la Inspección General de Justica bajo el Numero 21561 Libro 110 Tomo – de Sociedades por Acciones con fecha 17 de noviembre 2022.

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

Nuestro presidente Eduardo Sergio 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 Gustavo Elsztain y primo del director titular Fernando Adrián 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 Propriedades Agrícolas, BACS Banco de Crédito & Securitización S.A., Nuevas Fronteras S.A. y Palermo Invest S.A., entre otras compañías.

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

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

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

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

Alejandro Gustavo Casaretto. El Sr. Casaretto obtuvo el título de Ingeniero Agrónomo en la Universidad de Buenos Aires. Ingresó en la compañía en el año 1979, desarrollando diferentes posiciones gerenciales,

relacionadas con la producción, la comercialización y real estate. Se incorporó como miembro del directorio desde el año 2008 hasta la fecha.

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

Alejandro Mario 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 lider en genética vegetal en el mundo. Ha trabajado como Gerente de Producción y CEO de la Compañía CRESUD.

María Gabriela Macagni. La Sra. 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. Lidero el lanzamiento y la operación de Superville Corporate Venture Fund hasta marzo 2020. Actualmente es directora independiente de HSBC Argentina, miembro del consejo de administración del ITBA y trustee de la Asociación Civil Educativa San Andrés.

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

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

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

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

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

***Gabriel Adolfo Gregorio Reznik*.** El Sr. Reznik es Ingeniero Civil por la Universidad de Buenos Aires. Trabajó para la Compañía desde 1992 hasta mayo de 2005, fecha en que renunció. Anteriormente, trabajó para

una empresa de construcción independiente de la Argentina. Se desempeña como Director Suplente de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

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

Contratos de trabajo con nuestros directores y ciertos gerentes de primera línea

No tenemos contratos escritos con nuestros Directores. No obstante, los Sres. Eduardo Sergio Elsztain, Saúl Zang, Alejandro Gustavo Elsztain y Fernando Aadrián Elsztain 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

La siguiente tabla muestra información relacionada con los actuales gerentes de primera línea, nombrados por el Directorio:

Gerentes de Primera Línea	Fecha de Nacimiento	Posición	Posición actual desde	DNI	CUIT/CUIL	Domicilio [(1)]
Alejandro G. Elsztain	31/03/1966	Gerente General	1994	17.737.414	20-17737414-9	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Matías I. Gaivironsky	23/02/1976	Gerente de Administración y Finanzas	2011	25.216.887	20-25216887-8	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Diego Chillado Biaus	15/09/1978	Gerente General de Operaciones en Argentina	2022	26.894.348	20-26894348-0	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA

(1) Salvo que se indique lo contrario, el domicilio es en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La siguiente es una breve descripción biográfica de cada uno de los miembros de nuestra Gerencia de Primera Línea que no revisten el carácter de Directores:

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

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

Comité Ejecutivo

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

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

Órgano de fiscalización

La Comisión Fiscalizadora tiene a su cargo la revisión y supervisión de legalidad de los actos de administración y de los asuntos de nuestra Compañía, así como también controla el cumplimiento de los estatutos y de las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas. Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados por la asamblea anual ordinaria de accionistas y se desempeñan por el término de un ejercicio. La Comisión Fiscalizadora está integrada por tres Síndicos titulares y tres Síndicos suplentes y de conformidad con el Artículo 294 de la Ley General de Sociedades Nº 19.550, con sus modificatorias, se debe reunir como mínimo una vez cada tres meses.

El siguiente cuadro presenta información acerca de los miembros de nuestra Comisión Fiscalizadora, que fueron elegidos en la asamblea general anual ordinaria de accionistas celebrada el 28 de octubre de 2024:

Nombre	Fecha de Nacimiento	Cargo	Fecha de Vencimiento	Antigüedad en el cargo	DNI	CUIT	Domicilio (1)
José Daniel Abelovich	20/07/1956	Síndico Titular	2025	1992	12.076.652	20-12076652-5	25 de Mayo 596 Piso 8
Marcelo Héctor Fuxman	30/11/1955	Síndico Titular	2025	1992	11.889.826	20-11889826-6	25 de Mayo 596 Piso 8
Noemí Ivonne Cohn	20/05/1959	Síndico Titular	2025	2010	13.081.575	27-13081575-3	25 de Mayo 596 Piso 8
Roberto Daniel Murmis	07/04/1959	Síndico Suplente	2025	2005	13.120.813	20-13120813-9	25 de Mayo 596 Piso 8
Cynthia Deokmelian	06/08/1976	Síndico Suplente	2025	2020	25.478.009	27-25478009-5	25 de Mayo 596 Piso 8
Paula Andrea Sotelo	08/10/1971	Síndico Suplente	2025	2020	22.396.928	27-22396928-9	25 de Mayo 596 Piso 8

(1) Salvo que se indique lo contrario, el domicilio es en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

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

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

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

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

Roberto Daniel Murmis. El Sr. Murmis obtuvo los títulos de Abogado y de Contador público, ambos en la Universidad de Buenos Aires. El Sr. Murmis es socio de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Es miembro de la Comisión de Asuntos impositivos y del Consejo General de la Cámara

Argentina de Comercio. El Sr. Murmis se desempeñó como asesor de la Secretaría de Ingresos Públicos del Ministerio de Economía de la Nación. Además, es integrante de la Comisión Fiscalizadora de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima., Futuros y Opciones.com S.A. y Arcos del Gourmet S.A., entre otras.

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

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

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.

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 cumplimento y sentar las bases para su mejora en forma continua.

3. Seguridad de la Información

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

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

Los pilares son:

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

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

4. Gestión de Riesgos y Auditoría Interna

Es el área responsable de realizar las siguientes actividades:

I. Evaluación de riesgos

II. Revisión de diseño de controles

III. Revisión de cumplimiento de controles

IV. Proyectos especiales

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

I. Evaluación de riesgos:

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

II. Revisión de diseño de controles:

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

III. Revisión de cumplimiento de controles:

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

El área ejecuta los siguientes tipos de revisiones:

Revisiones transversales: revisiones punta a punta de los procesos, verificando que las áreas operativas cuenten con controles y procedimientos internos para mitigar los riesgos bajo su responsabilidad.

Revisiones puntuales: verificaciones de los controles claves de una actividad en particular para comprobar el grado de cumplimiento por parte de las áreas responsables.

IV. Proyectos Especiales:

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

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

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

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

de Auditoría. El área mantiene además reuniones periódicas con el Comité de Auditoría.

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

Comité de auditoría

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

Por resolución de Directorio del 11 de marzo de 2020, el Comité de Auditoría se encuentra integrado por los señores Liliana Glikin, María Gabriela Macagni y Alejandro Bartolomé. El Directorio designó a la Sra. María Gabriela Macagni como experta financiera en conformidad con las normas pertinentes de la Securities and Exchange Commission. 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.

Asesores

La validez de la creación del Programa y la emisión de cada Clase de Obligaciones Negociables conforme a aquél y los restantes asuntos vinculados con la ley argentina serán objeto de dictamen por parte de ZBV Abogados, asesores legales de la Compañía con domicilio en la calle Florida 537, piso 18º de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Aquellas otras cuestiones legales vinculadas a leyes extranjeras serán dictaminadas para la Compañía por las firmas legales que se indiquen en el Suplemento de Prospecto respectivo.

Auditores

Los estados financieros auditados al 30 de junio de 2024 y 2023 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022 de la Compañía, oportunamente presentados ante la CNV, han sido auditados por PriceWaterhouse & Co. S.R.L., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, miembro de la firma PricewaterhouseCoopers, un estudio de contadores públicos matriculados independientes, según se indica en sus informes que aparecen en el presente, están matriculados en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("CPCECABA"), Tomo 1, Folio 17, y con domicilio en Bouchard 557 Piso 8 (C1106ABG) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Se detalla a continuación los datos de los auditores externos para cada uno de los estados financieros auditados al 30 de junio de 2024 y 2023 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022 de la Compañía:

Al 30 de junio de 2024 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2024:

Nombre	DNI	CUIT	Cargo	Estudio Contable	Domicilio Legal[(1)]	Matrícula
Carlos Brondo	22.407.041	20-22407041-2	Auditor externo titular	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	CPCECABA Tº 391 – Fº 78
Andrés Suarez	17.203.505	20-17203505-2	Auditor externo suplente	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	CPCECABA Tº 245 Fº 61

Al 30 de junio de 2023 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023:

Nombre	DNI	CUIT	Cargo	Estudio Contable	Domicilio Legal[(1)]	Matrícula
Carlos Brondo	22.407.041	20-22407041-2	Auditor externo titular	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	CPCECABA Tº 391 – Fº 78
Andrés Suarez	17.203.505	20-17203505-2	Auditor externo suplente	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	CPCECABA Tº 245 Fº 61

Al 30 de junio de 2022 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2022:

Nombre	DNI	CUIT	Cargo	Estudio Contable	Domicilio Legal[(1)]	Matrícula
Zablocky, Walter Rafael	22.870.443	20-22870443-2	Auditor externo titular	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	CPCECABA Tº 340 Fº 156
Carlos Brondo	22.407.041	20-22407041-2	Auditor externo suplente	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	CPCECABA Tº 391 – Fº 78

(1) Salvo que se indique lo contrario, el domicilio es en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

b) Remuneración

Remuneración de los Directores

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

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

En nuestra asamblea de accionistas celebrada el 28 de octubre de 2024 los accionistas aprobaron una remuneración total de ARS 373 millones para la totalidad de nuestros directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024.

Remuneración de la Comisión Fiscalizadora

La asamblea de accionistas celebrada el 28 de octubre de 2024 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 2024 la suma en conjunto de ARS 16,9 millones.

Remuneración de la Gerencia de Primera Línea

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

La remuneración total de nuestra gerencia de primera línea durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024 fue de ARS 190,4 millones.

Esta información podrá ser consultada en la Memoria de la Compañía bajo el título "Remuneración de la Gerencia de Primera Línea" la cual se encuentra publicada en la página web de la Compañía www.cresud.com.ar.

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.

Programa de capitalización para el personal ejecutivo

Desde 2006 desarrollamos un programa de capitalización a través de contribuciones que son realizadas por los empleados y por la Compañía. La participación y contribuciones del plan son voluntarias. Una vez que el beneficiario ha aceptado, podrá realizar contribuciones mensuales de hasta el 2,5% del sueldo y la contribución de la Compañía será equivalente a una vez el monto que aportó el beneficiario. Las contribuciones de los empleados son transferidas a un fondo común de inversión. Nuestras contribuciones son mantenidas en un fideicomiso. Los individuos participantes pueden ordenar al fiduciario invertir sus cuentas en alternativas de inversión autorizadas. Los participantes tendrán acceso al 100% de los beneficios del plan (es decir incluyendo las contribuciones de la Compañía) en los siguientes casos:

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

En caso de renuncia o despido sin justa causa el participante obtendrá los importes resultantes de las contribuciones de la Compañía solamente si ha participado en el plan por el plazo mínimo de cinco años sujeto a determinadas condiciones. En caso de que no se cumplan las condiciones fondos contribuidos por el participante quedan a su disposición.

El costo de las contribuciones fue de ARS 1.949 millones y ARS 1.639 millones para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente.

El 1 de julio de 2023 entró en vigencia un nuevo programa de incentivo dirigido a posiciones claves de liderazgo que consiste en una suma monetaria extraordinaria a abonarse a los 3 años desde el inicio del plan, sujeto al cumplimiento de metas prestablecidas operativas y de crecimiento del negocio.

Programa de Incentivo a Largo Plazo

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

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

- si un empleado renuncia o es despedido sin causa, él o ella estará habilitado al beneficio sólo si han pasado 5 años 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. En caso que no se cumplan las condiciones los fondos contribuidos por el participante quedan a su disposición.

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

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

Para más información ver Acontecimientos Recientes Convocatoria a Asamblea de Accionistas.

Incentivo a Largo Plazo en Acciones – BrasilAgro

El 2 de octubre de 2017, la Junta General de Accionistas aprobó la creación del Plan de Incentivo a Largo Plazo Basado en Acciones ("Plan ILPA"), un programa de compensación en el que los participantes tienen derecho a recibir una cantidad de acciones emitidas por la compañía si los objetivos definidos en el acuerdo se logran. El Plan ILPA se dividió en 3 programas y requiere que los beneficiarios permanezcan en la Compañía por un período determinado (período de consolidación), además de tener indicadores clave de desempeño acumulativos ("KPIs") que pueden definir, aumentar o disminuir el número de acciones, clasificando el resultado según las 3 categorías que componen el plan. El primer programa de compensación ("ILPA 1") fue aprobado por el Directorio el 18 de junio de 2018 y finalizó durante el año 30 de junio de 2021. Los gastos acumulados del plan alcanzaron ARS 431 millones con compensación y ARS 301 millones en cargos.

El 6 de mayo de 2021, la Junta Directiva aprobó los términos del segundo programa de compensación basada en acciones ("ILPA 2"), dando continuidad al Plan ILPA, estableciendo las características y reglas generales del nuevo plan, tales como un número máximo de acciones y la lista de empleados elegibles, nombrados por un comité designado y aprobados por la Junta. La estructura del 2do programa se mantiene de acuerdo con los lineamientos básicos del Plan ILPA, que básicamente incluyen la permanencia de los empleados durante el período de devengo y el logro de los indicadores clave de desempeño ("KPIs") de manera acumulada entre el 1 de julio de 2020 y 30 de junio de 2024 (período de consolidación).

El Plan ILPA cae dentro del alcance de CPC 10 - Pago basado en acciones, ya que la Compañía recibe servicios de los participantes y, a cambio, se compromete a entregar sus propias acciones si se cumplen las condiciones. La norma determina que los beneficios pagaderos en acciones deben medirse al valor razonable en la fecha de concesión del beneficio, definida como el 30 de junio de 2024, y no se volverán a medir (excepto en el caso de un evento de nueva medición como un cambio en los términos del plan), y el gasto se reconoce durante el período de consolidación.

Al 30 de junio de 2024, los gastos de ILPA 2 totalizaron ARS 311.

Código de Ética

El Código de Ética se puso en vigencia a partir del año 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 se puede visualizar en nuestra página web www.cresud.com.ar.

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

c) Propiedad Accionaria de nuestros Directores

El siguiente cuadro establece el monto y porcentaje de nuestras acciones de propiedad de nuestros directores al 30 de junio de 2024 [(4)]:

Nombre	Cargo	Número de Acciones	Porcentaje [(2)]	Cantidad de Opciones [(3)]	Porcentaje diluido [(3)]
Directores			%		%
Eduardo S. Elsztain [(1)]	Presidente	230.771.688	38,7	35.138.100	39,0
Saúl Zang	Vicepresidente Primero	7.216.892	1,2	2.092.830	1,4
Alejandro G. Elsztain	Vicepresidente Segundo/ Gerente General	13.861.870	2,3	3.468.205	2,6
Jorge O. Fernández	Director Titular	282.677	0,0	—	0,0
Fernando A. Elsztain	Director Titular	367.741	0,1	606.061	0,2
Mariana Carmona	Director Titular	—	—	—	—
Alejandro Gustavo Casaretto	Director Titular	344.397	0,1	49.874	0,1
Liliana Rene Glikin	Director Titular	—	—	—	—
Alejandro Mario Bartolome	Director Titular	—	—	—	—
Gabriela Macagni	Director Titular	—	—	—	—
Nicolas Bendersky	Director Titular	192.798	0,0	28.410	0,0
Enrique Antonini	Director Titular	—	—	—	—
Eduardo Kalpakian	Director Suplente	—	—	—	—
Ilan Elsztain	Director Suplente	14.610	0,0	7.388	0,0
Iair Elsztain	Director Suplente	10.412	0,0	2.098	0,0
Gabriel A. G. Reznik	Director Suplente	—	—	—	—
Pedro Damaso Labaqui Palacio	Director Suplente	—	—	—	—
Gerencia de Primera Línea					
Matias I. Gaivironsky	Gerente de Administración y Finanzas	342.123	0,1	226.632	0,1
Diego Chillado Biaus	Gerente General de Operaciones en Argentina	72.069	0,0	101.497	0,0
Comisión Fiscalizadora					
José D. Abelovich	Síndico Titular	—	—	—	—
Marcelo H. Fuxman	Síndico Titular	—	—	—	—
Noemi Cohn	Síndico Titular	—	—	—	—
Roberto Murmis	Síndico Suplente	—	—	—	—
Cynthia Deokmelian	Síndico Suplente	—	—	—	—
Paula Sotelo	Síndico Suplente	—	—	—	—

(1) Incluye: (i) 141.979.750 acciones de titularidad de Inversiones Financieras del Sur S.A., de las cuales el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final; (ii) 1.131 acciones de titularidad de Consultores Venture Capital Uruguay S.A., de las cuales el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final; (iii) 6 acciones de titularidad de Consultores Asset Management S.A., de las cuales el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final y (iv) 88.790.801 acciones de titularidad directa de Eduardo S. Elsztain.

(2) Al 30 de junio de 2024, la cantidad de nuestras acciones en circulación era 596.355.320 y teníamos 1.964.563 acciones propias en cartera. Para el cálculo del porcentaje no se consideró el efecto de las acciones propias en cartera.

(3) Producto del aumento de capital finalizado en marzo de 2021, se han emitido 90.000.000 de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir nuevas acciones ordinarias adicionales. Al 30 de junio de 2024, había 85.998.622 de warrants en circulación, posteriormente con fecha 2 de octubre de 2024 informamos que entre el 17 y el 25 de septiembre de 2024 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales y a partir del ejercicio de dichas opciones, la nueva cantidad de opciones en circulación disminuyó a 84.261.280 (para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Ejercicio de Warrants"). Con fecha 15 de mayo de 2024, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo, que efectuáramos con fecha 14 de mayo de 2024, siendo el ratio de 1,3146 acciones por opción y un precio de USD 0,4303 por acción.

(4) Información interna de la Compañía.

d) Otra información relativa al órgano de administración, de fiscalización y comités especiales.

Véase "*Datos sobre Directores y Administradores, Gerentes, Promotores, Miembros del Órgano de Fiscalización, del Consejo de Vigilancia y Comité de Auditoría*", en el presente Prospecto.

e) 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.

f) Empleados

La información referente a este capítulo podrá ser consultada en la Memoria de la Compañía bajo el título "Empleados" la cual se encuentra publicada en la página web de la Compañía www.cresud.com.ar.

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

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

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

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

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

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

(1) El Negocio Agropecuario incluye CRESUD, FyO, BRASILAGRO, ACRES y PALMEIRAS.
(2) Hoteles incluye Intercontinental, Libertador Hotel y Llao Llao.

ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS

Estructura Organizacional y de su Grupo Económico. [2]

El siguiente cuadro incluye una descripción de nuestras compañías subsidiarias y asociadas al 30 de junio de 2024:

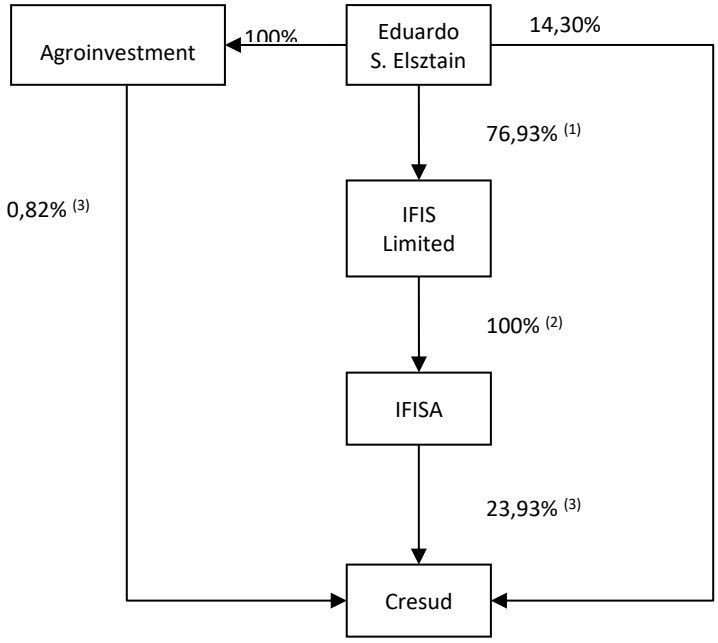
Subsidiarias / Asociadas	Porcentaje Efectivo de Titularidad	Bienes/Actividad
Agro-Uranga S.A.	34,86%	Una sociedad agrícola y ganadera que posee dos campos (Las Playas y San Nicolás) que cubren 8.299 hectáreas en las provincias de Santa Fe y Córdoba.
Uranga Trading S.A.	34,86%	Uranga Trading S.A. se dedica principalmente a la comercialización de productos agropecuarios.
Brasilagro Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas ("Brasilagro")	35,22% (1) (3)	Brasilagro se dedica principalmente a las siguientes áreas de negocios: caña de azúcar, granos y algodón, actividades forestales y ganadería.
Futuros y Opciones.Com S.A. ("FyO")	51,21%	FyO posee un sitio Web agrícola líder que brinda información acerca de los mercados, así como servicios de consultoría en materia económica y financiera por Internet. La sociedad ha comenzado a ampliar la gama de servicios comerciales ofrecidos al sector agrícola mediante el desarrollo de ventas directas de suministros, servicios de corretaje de granos y operaciones ganaderas.
Amauta Agro (ex FyO Trading S.A.)	98,57% (2)	FyO Trading S.A. tiene por objeto realizar por cuenta propia, de terceros u asociada a terceros, las actividades de producción de productos y materias primas agrícolas, exportación e importación de productos agrícolas y compraventa nacional e internacional de materias primas y productos agrícolas.
Fyo Acopio S.A. (ex Granos Olavarría S.A.)	98,57% (2)	Granos Olavarría S.A. se dedica principalmente al almacenamiento de cereales y al corretaje de granos.
Helmir S.A.	100%	Helmir tiene por objeto dedicarse al aporte, asociación o inversión de capitales a personas o sociedades constituidas o a constituirse o a particulares, en el país o en el extranjero mediante la compra venta de títulos, acciones, debentures, toda clase de valores mobiliarios y papeles de cualquiera de los sistemas o modalidades creadas o a crearse, y el manejo y administración de paquetes accionarios de las sociedades que controle.
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	55,40% (1)(3)	Es una empresa líder de argentina dedicada al desarrollo y administración de inmuebles.

(1) Para el cálculo se sustrajeron las acciones propias en cartera.
(2) Incluye participación de FyO.
(3) Incluye participación de Helmir.

[2] Información interna de la Compañía.

Compañías Controlantes

A continuación, se realiza una breve descripción resumida de nuestra estructura de control al 30 de junio de 2024:



(1) El Sr. Eduardo S. Elsztain es el Presidente de IFIS Limited, una sociedad constituida conforme a la Bermuda Companies Act 1981, la cual no se encuentra sujeta a prohibición legal alguna en su lugar de constitución, con domicilio en Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM08, Bermuda. Eduardo S. Elsztain es titular beneficiario de una participación accionaria del 65,47% (este valor puede diferir ligeramente de la suma que se detalla a continuación por redondeo), la cual incluye: (a) 33,04% a través de Agroinvestment S.A., una sociedad constituida conforme a la Ley 16.060 de Sociedades Comerciales de la República Oriental del Uruguay, la cual no se encuentra sujeta a prohibición legal alguna en su lugar de constitución, con domicilio en Zabala 1422, 2do piso Montevideo, República Oriental del Uruguay cuya titularidad accionaria pertenece en un 100% a Eduardo S. Elsztain; (b) 34,34% a través de Consultores Venture Capital Uruguay S.A., una sociedad constituida conforme a la Ley 16.060 de Sociedades Comerciales de la República Oriental del Uruguay, la cual no se encuentra sujeta a prohibición legal alguna en su lugar de constitución, con domicilio en Ruta 8, km 17,500, Edificio @1 Local 106, CP 91600 Montevideo, República Oriental del Uruguay en la cual Eduardo S. Elsztain posee una participación indirecta del 85% y (c) 3,82% a través de Consultores Venture Capital Limited ("CVC"), una sociedad constituida conforme a la Companies Law de las Islas Cayman, la cual no se encuentra sujeta a prohibición legal alguna en su lugar de constitución, con domicilio en 4th Floor, Harbour Place, South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Islas Cayman en la cual Eduardo Elsztain posee una participación indirecta del 85%. Asimismo, controla a CVC, quien actúa como el administrador de las inversiones de IFIS Limited. Cabe aclarar que el poder de voto de Eduardo Elsztain sobre IFIS Ltd asciende a 76,93%, lo cual incluye: i) 33,04% a través de Agroinvestment S.A., ii) 34,34% a través de Consultores Venture Capital Uruguay S.A., iii) 3,82% a través de CVC y iv) 5,74% otorgado por socios minoritarios.

(2) El Sr. Eduardo S. Elsztain es el Presidente de Inversiones Financieras del Sur S.A., una sociedad constituida conforme a las leyes de la República Oriental del Uruguay e inscripta en Argentina bajo el artículo 123 de la Ley de Sociedades Comerciales, con domicilio en Ruta 8 km 17.500, Zonamérica Edificio @1 Local 106, Montevideo, Uruguay, cuya titularidad accionaria pertenece en un 100% a IFIS.

(3) Como resultado de lo mencionado en 1 y 2, el Sr. Elsztain puede ser considerado titular beneficiario del 30,78% del total de nuestras acciones, lo cual incluye un monto equivalente en acciones (tenencias de acciones y ADRs y opciones (warrants) por el ratio de ejercicio) de: (i) 169.733.756 de Inversiones Financieras del Sur S.A.; (ii) 1.341 acciones de titularidad de Consultores Venture Capital Uruguay S.A.; (iii) 5.812.122 acciones titularidad de Agroinvestment S.A. y (iv) 101.417.008 acciones de titularidad directa de Eduardo S. Elsztain. Para el cálculo del porcentaje, se consideraron las tenencias diluidas y no se consideró el efecto de las acciones propias en cartera.

Accionistas principales:

El siguiente cuadro contiene información sobre la titularidad de nuestro capital accionario por parte de cada una de las personas que a nuestro saber y entender son titulares beneficiarios de al menos 5% de nuestras acciones ordinarias en circulación, la ANSES, y de todos nuestros directores y funcionarios como un mismo grupo.

Accionistas Principales al 30 de junio de 2024 [6]				
Accionista	**Cantidad de Acciones**	**Porcentaje [4]**	**Cantidad de Opciones**	**Porcentaje diluido[5]**
		%		%
Eduardo Elsztain[1] [2]	230.771.688	38,7	35.138.100	39,0
Directores y Gerencia de Primera Línea [3]	22.705.589	3,8	6.582.995	4,4
ANSES	24.124.873	4,0	3.617.316	4,1
Otros accionistas (tenencias menores al 5%)	318.753.170	53,5	40.660.211	52,5
Total	**596.355.320**	**100,0**	**85.998.622**	**100,0**

(1) El Sr. Eduardo S. Elsztain es el Presidente de IFIS Limited, una sociedad constituida conforme a la ley de Bermuda e Inversiones Financieras del Sur S.A., una sociedad constituida conforme a las leyes de la República Oriental del Uruguay, donde mantiene (a través de compañías controladas y poderes de votos) la mayoría del poder de votación en IFIS Ltd., la cual tiene una participación del 100% en IFISA.

(2) Incluye: (i) 141.979.750 acciones de titularidad de Inversiones Financieras del Sur S.A., de las cuales el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final; (ii) 1.131 acciones de titularidad de Consultores Venture Capital Uruguay S.A., de las cuales el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final; (iii) 6 acciones de titularidad de Consultores Asset Management S.A., de las cuales el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final y (iv) 88.790.801 acciones de titularidad directa de Eduardo S. Elsztain.

(3) Incluye sólo la tenencia directa de nuestros Directores y Gerencia de Primera Línea, no incluye las tenencias de Eduardo S. Elsztain.

(4) Al 30 de junio de 2024, la cantidad de nuestras acciones en circulación era 596.355.320 y teníamos 1.964.563 acciones propias en cartera. Para el cálculo del porcentaje no se consideró el efecto de las acciones propias en cartera.

(5) Producto del aumento de capital finalizado en marzo de 2021, se han emitido 90.000.000 de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir nuevas acciones ordinarias adicionales. Al 30 de junio de 2024, había 85.998.622 de warrants en circulación, posteriormente con fecha 2 de octubre de 2024 informamos que entre el 17 y el 25 de septiembre de 2024 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales y a partir del ejercicio de dichas opciones, la nueva cantidad de opciones en circulación disminuyó a 84.261.280 (para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Ejercicio de Warrants"). Con fecha 15 de mayo de 2024, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo, que efectuáramos con fecha 14 de mayo de 2024, siendo el ratio de 1,3146 acciones por opción y un precio de USD 0,4303 por acción.

(6) Información interna de la Compañía.

Cambios en la titularidad de las acciones [5]

Accionista[4]	**Al 30 de junio de,**				
	2024	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
			%		
Eduardo S. Elsztain [1] [2]	38,7	38,5	36,6	36,5	36,9
Directores y de Primera Línea [3]	3,8	3,8	3,7	3,4	3,2
ANSES	4,0	4,0	4,0	4,0	3,8
Otros	53,5	53,7	55,7	56,1	56,1
Total	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

(1) El Sr. Eduardo S. Elsztain es el Presidente de IFIS Limited, una sociedad constituida conforme a la ley de Bermuda e Inversiones Financieras del Sur S.A., una sociedad constituida conforme a las leyes de la República Oriental el Uruguay, donde mantiene (a través de compañías controladas y poderes de votos) la mayoría del poder de votación en IFIS Ltd, la cual tiene una participación del 100% en IFISA.

(2) Incluye: (i) 141.979.750 acciones de titularidad de Inversiones Financieras del Sur S.A., de las cuales el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final; (ii) 1.131 acciones de titularidad de Consultores Venture Capital Uruguay S.A., de las cuales el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final; (iii) 6 acciones de titularidad de Consultores Asset Management S.A., de las cuales el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final y (iv) 88.790.801 acciones de titularidad directa de Eduardo S. Elsztain.

(3) Incluye sólo la tenencia directa de nuestros Directores y Gerencia de Primera Línea, no incluye las tenencias de Eduardo S. Elsztain.

(4) Al 30 de junio de 2024, la cantidad de nuestras acciones en circulación era 596.355.320 y teníamos 1.964.563 acciones propias en cartera. Para el cálculo del porcentaje no se consideró el efecto de las acciones propias en cartera.

(5) Información interna de la Compañía.

Valores depositados en el país anfitrión

Al 30 de junio de 2024, nuestro capital social emitido y en circulación consistía en 596.355.320 acciones ordinarias. Al 30 de junio de 2024, había aproximadamente 46.683.023 American Depositary Shares - ADSs – (representado 466.830.230 de nuestras acciones ordinarias, o 78,3% de total de nuestras acciones en circulación) detentadas en Estados Unidos por aproximadamente 36 tenedores registrados.

Al 30 de junio de 2024, nuestros directores y senior management controlaban, directa o indirectamente, aproximadamente el 42,5% de nuestras acciones ordinarias. Como resultado, estos accionistas tienen, y seguirán teniendo, una influencia significativa en la elección de nuestros directores y el resultado de cualquier acción que requiera la aprobación de los accionistas.

Asimismo, producto del aumento de capital finalizado en marzo de 2021, se emitieron 90.000.000 de opciones que darán derecho a los titulares a través de su ejercicio a adquirir nuevas acciones adicionales. Las opciones pueden ejercerse trimestralmente, los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año (siempre que las fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York) y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. Los warrants están disponibles para negociar en NASDAQ y BYMA bajo los tickers CRESW y CRE3W, respectivamente.

Con fecha 15 de mayo de 2024, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo, que efectuáramos con fecha 14 de mayo de 2024, siendo el ratio de 1,3146 acciones por opción y un precio de USD 0,4303 por acción.

Al 30 de junio de 2024, había 85.998.622 de warrants en circulación. Con posterioridad al cierre del año fiscal 2024, el 2 de octubre de 2024, informamos que, la nueva cantidad de opciones en circulación disminuyó a 84.261.280. Para mayor información ver: "*Acontecimientos Recientes - Acontecimientos Recientes Cresud - Ejercicio de Warrants*".

c) Transacciones con Partes Relacionadas

Una transacción con una parte relacionada es cualquier transacción realizada directa o indirectamente por nosotros o cualquiera de nuestras subsidiarias que sea material en función del valor de la transacción para: (a) nosotros o cualquier director, funcionario o miembro de nuestra administración o accionistas; (b) cualquier entidad en la que esté interesada cualquier persona descripta en el punto (a); o (c) cualquier persona que esté relacionada o relacionada con cualquier persona descripta en el punto (a).

Alquileres de oficinas y espacios en Centros Comerciales

Alquilábamos un espacio para nuestras oficinas centrales situadas en el edificio Della Paolera, ubicado en Della Paolera 261, piso 9°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, el cual pertenecía a IRSA, dicho inmueble ha sido vendido a una tercera parte no relacionada. Además, alquilamos un espacio en el centro comercial Abasto, el cual es propiedad de IRSA.

Las oficinas de Eduardo S. Elsztain, nuestro Presidente y accionista controlante, están ubicadas en Bolívar 108, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. La propiedad ha sido alquilada a una compañía controlada por nuestro Presidente y familiares de él y también a una compañía controlada por Fernando A. Elsztain, uno de nuestros directores y primo de Eduardo S. Elsztain, y algunos de sus familiares.

Además, IRSA da en alquiler diferentes espacios en sus Centros Comerciales (locales, stands, bauleras o espacios para publicidad) a terceros y a partes relacionadas como Banco Hipotecario. Los contratos de arrendamiento celebrados con estas partes relacionadas contienen cláusulas y valores similares a los celebrados con terceros.

Contrato de Servicios Corporativos con IRSA

Considerando que IRSA y nosotros poseemos áreas operativas comunes (corporativas), oportunamente el Directorio consideró conveniente implementar alternativas que permitan reducir ciertos costos fijos de su actividad para así disminuir su incidencia sobre los resultados operativos, aprovechando y optimizando las eficiencias individuales de cada una de las compañías en las diferentes áreas que componen la administración corporativa.

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

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

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

Servicios de hotelería

Nosotros y nuestras partes relacionadas contratamos, en ciertas ocasiones, servicios de hotelería y alquiler de salones para eventos a Nuevas Fronteras S.A., Hoteles Argentinos S.A.U. y Llao Llao Resorts S.A., subsidiarias de IRSA, las cuales se realizan de conformidad con los parámetros de mercado.

Operaciones financieras y de servicios

Operamos con diversas entidades financieras del mercado argentino con las que realizamos, entre otras, operaciones de crédito, inversión, otros servicios financieros, compraventa de títulos y derivados financieros, entre las cuales se encuentra incluido Banco Hipotecario y sus subsidiarias y FYO. Asimismo, Banco Hipotecario y BACS suelen actuar como colocadores en transacciones de mercado de capitales efectuadas por la Compañía. Adicionalmente invertimos nuestros fondos líquidos en fondos de inversión administrados por BACS Administradora de Activos S.A. S.G.F.C.I., una subsidiaria de Banco Hipotecario, entre otras entidades.

Fideicomiso Edificio del Plata

El 10 de noviembre de 2023, IRSA se incorporó como fiduciante de dinero en el denominado Fideicomiso Edificio del Plata, un contrato de fideicomiso de administración al costo para el desarrollo de un proyecto y construcción de un edificio de vivienda, locales comerciales (uso gastronómico) y cocheras complementarias, para mayor información ver "INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA - c) Descripción del Negocio - Descripción del negocio de IRSA - Segmento Otros - Fideicomiso Edificio del Plata". El contrato de fideicomiso referido es administrado por TMF Trust Company (Argentina) S.A. como fiduciario. También participan como fiduciante de dinero Cresud S.A.C.I.F. y A., una compañía controlada por Eduardo Sergio Elsztain, presidente de la Sociedad y como fiduciante del terreno donde se desarrollará el proyecto, Banco Hipotecario S.A., cuyo presidente es Eduardo Sergio Elsztain. Todas las partes citadas revisten también el carácter de beneficiarios.

La suscripción del mencionado contrato ha sido aprobada por el Directorio de la Sociedad, con la correspondiente consulta al Comité de Auditoría en los términos del artículo 72 y siguientes de la Ley de Mercado de Capitales Nº 26.831, quien ha emitido opinión sin objeciones que formular.

Donaciones a Fundación IRSA y Fundación Museo de los Niños

Fundación IRSA es una institución de beneficencia sin fines de lucro que se propone apoyar y generar iniciativas relacionadas con la educación, la promoción de la responsabilidad social empresaria y del espíritu emprendedor de los jóvenes. Desarrolla acciones de voluntariado corporativo y fomenta las donaciones de los empleados de la Compañía a diversas entidades en las cuales Fundación IRSA tiene un programa para multiplicar las donaciones que realizan los empleados para fortalecer e impulsar sus iniciativas solidarias. Los principales miembros del consejo de administración de Fundación IRSA son: Eduardo S. Elsztain (presidente); Saúl Zang (vicepresidente I), Alejandro Elsztain (vicepresidente II), Mariana C. de Elsztain (secretaria), Oscar Marcos Barylka (Vocal) y Marcos Slipakoff (Tesorero). Financia sus actividades con donaciones realizadas por IRSA Inversiones y Representaciones S.A., Cresud S.A.C.I.F. y A. y otras compañías relacionadas.

El 31 de octubre de 1997, IRSA celebró un acuerdo con Fundación IRSA por el cual se otorgó en comodato 3.800 metros cuadrados del área construida en el centro comercial Abasto por un plazo total de 30 años. Posteriormente, el 29 de octubre de 1999, Fundación IRSA cedió y transfirió sin costo alguno, el total de los derechos de uso sobre dicho local y sus respectivas obligaciones a la Fundación Museo de los Niños.

Por otra parte, el 29 de noviembre de 2005, IRSA firmó otro contrato con Fundación Museo de los Niños por el cual se otorgó en comodato 2.670 metros cuadrados en un área construida en el centro comercial Alto Rosario por un plazo de 30 años.

Fundación Museo de los Niños es una institución sin fines de lucro creada por los mismos fundadores de la Fundación IRSA y posee los mismos miembros del comité de administración de Fundación IRSA.

Fundación Museo de los Niños ha utilizado estos espacios para el establecimiento del "Museo de los Niños, Abasto" y del "Museo de los Niños, Rosario", dos centros de aprendizaje interactivos para niños y adultos. Ambos acuerdos establecen que tanto el pago de los gastos comunes de expensas como de los gastos directos por consumos de servicios realizados por estos locales se encuentran a cargo de la Fundación Museo de los Niños.

Préstamos

Dentro del curso habitual de nuestras actividades se celebran distintos contratos de mutuo o líneas de crédito entre las compañías relacionadas y/u otras partes relacionadas. Estos préstamos determinan pagos de intereses a tasas de mercado.

Operaciones con IFISA

Con fecha 10 de noviembre de 2021, informamos que el Directorio ha aprobado la extensión por el plazo de un año y sucesivas prórrogas del préstamo otorgado por Cresud a IFISA, sociedad controlada por el Sr. Eduardo Sergio Elsztain, presidente de la Sociedad, por la cantidad de 3.235.000 IRSA GDSs a una tasa del 1%. Cresud mantiene los derechos económicos y políticos vinculados con los IRSA GDSs.

Con fecha 23 de marzo de 2023, informamos que el Directorio ha aprobado un préstamo otorgado por Cresud a IFISA, sociedad controlada por el Sr. Eduardo Sergio Elsztain, presidente de la Sociedad, por la cantidad de 1.500.000 IRSA GDSs a una tasa del 1% sobre el precio del ADR de IRSA del último día hábil del mes inmediato anterior. El préstamo ha sido garantizado por Inversiones Financieras del Sur S.A. con acciones de un valor equivalente.

En enero de 2024 el préstamo fue cancelado.

Compra de activos financieros

Solemos invertir nuestros excedentes de caja en diversos instrumentos que pueden incluir aquellos emitidos por sociedades relacionadas adquiridos al momento de la emisión o a terceros no relacionados a través de operaciones en mercados secundarios.

Inversión en Dolphin Real Assets Fund SPC Ltd.

El 31 de agosto de 2021, Torodur S.A., una empresa uruguaya, la cual es propiedad 100% de IRSA, celebró un contrato de suscripción con Dolphin Fund Ltd., un fondo de inversión, constituido bajo las leyes de Bermuda, controlado a través de Tyrus S.A., una empresa uruguaya, la cual es propiedad 100% de IRSA y cuyo administrador es Consultores Venture Capital Uruguay S.A., una sociedad uruguaya controlada indirectamente por el señor Eduardo Elsztain, mediante la suscripción de Acciones Participativas Clase C de valor nominal USD 0,01 sin derecho a voto. Posteriormente, en fecha 3 de octubre de 2022, los accionistas de Dolphin Fund Ltd., entre los que se encontraba Torodur S.A., aportaron sus tenencias en dicho fondo a Dolphin Real Assets Fund SPC Ltd., un fondo constituido de conformidad con la legislación de las Islas Vírgenes Británicas en marzo de 2022, cuyo administrador es Dolphin Manager Corp., una sociedad constituida de conformidad con la legislación de las Islas Vírgenes Británicas, controlada por los señores Eduardo Sergio Elsztain y Saúl Zang (85% y 15%, respectivamente), suscribiendo 164.478 acciones emitidas por el portafolio denominado Argentina MMXXII perteneciente al fondo mencionado, que también cuenta con otros portafolios.

Servicios Legales

Contratamos los servicios legales de ZBV Abogados, firma integrada por socios que formaran parte del Estudio Zang, Bergel & Viñes, del cual Saúl Zang fue socio fundador. Adicionalmente, el Sr. Zang forma parte de nuestro Directorio y del de otras sociedades relacionadas a la Compañía. Ver "*Datos sobre directores y administradores, gerentes, promotores, miembros del órgano de fiscalización, del consejo de vigilancia y comité de auditoría – a) directores y administradores, titulares y suplentes y gerentes – Directorio*".

Compraventa de inmuebles y contratación o prestación de servicios

En el curso de nuestras operaciones podemos adquirir o vender a otras partes relacionadas ciertos inmuebles de renta u otros fines o contratar o prestar servicios de partes relacionadas, sujeto a la aprobación de nuestro Comité de Auditoría. El Comité de Auditoría debe emitir su opinión respecto a si la transacción entre partes relacionadas puede ser considerada razonable a valores de mercado. Adicionalmente, si el Comité de Auditoría lo solicita, puede solicitar informes de valuación de terceras partes independientes especializadas en la materia o cotizaciones de otras prestadoras de servicios.

Acuerdo de Arrendamiento de San Bernardo

Arrendamos una parcela ubicada en la Provincia de Córdoba propiedad de San Bernardo de Córdoba S.A., con una extensión de 10.896 hectáreas, en el marco de un acuerdo de arrendamiento con vigencia desde el 1 de julio de 2023 hasta el 30 de junio de 2025, con opción de prórroga por el plazo adicional de un año.

El arrendamiento se acordó por un monto fijo equivalente en Pesos al valor de 1,25 kg. De carne por hectárea por año. El precio de la carne se fijó tomando en cuenta el precio promedio por kilo de carne determinado por el Índice Mercado Agroganadero ("INMAG") de acuerdo con la metodología de cálculo acordada. Adicionalmente, se acordó un precio variable que asciende al 50% del margen neto del Establecimiento que procederá únicamente en el supuesto que el mismo sea positivo, neto del precio fijo previamente abonado.

Contrato de Consultoría

De conformidad con los términos del Contrato de Consultoría con Consultores Asset Management S.A. ("CAM"), vigente a partir del 7 de noviembre de 1994, y sus modificaciones periódicas y por la última modificación de fecha 6 de septiembre de 2017 en la que se implementaron ciertos ajustes a los fines del acuerdo en virtud de la amplitud del negocio de Cresud, CAM nos brinda servicios de asesoría respecto de cuestiones vinculadas con inversiones de capital en todos los aspectos de la actividad agrícola, inmobiliarios, financieros, hoteleros, entre otros. El 85% del capital social de CAM es de titularidad de uno de nuestros accionistas y Presidente de nuestro Directorio, mientras que el restante 15% de su capital social es detentado por nuestro Vicepresidente Primero. En la misma fecha indicada, CAM cedió con la conformidad de Cresud parte de los derechos y obligaciones derivados del Contrato de Consultoría a Consultores Venture Capital Uruguay S.A. ("CVCU"), una sociedad uruguaya, controlada en un 100% por CAM, en consecuencia, actualmente el asesoramiento a Cresud es parcialmente brindado en forma directa por CVCU.

De conformidad con los términos del Contrato de Consultoría, CAM nos brinda los siguientes servicios:

- asesoramiento en relación con las inversiones de nuestro capital en todos los aspectos de las operaciones agrícolas, inmobiliarias, financieras, hoteleras, etc., asuntos y propuestas de negocio;
- actúa en nuestra representación en dichas operaciones, negociando los precios, condiciones y demás términos de cada operación; y
- brinda asesoramiento respecto de inversiones en títulos relacionados con tales operaciones.

Conforme al Contrato de Consultoría, abonamos a CAM por sus servicios un honorario anual igual al 10% de nuestra ganancia neta anual después de impuestos. Durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2024 se reconocieron ARS 33.388 millones, ARS 17.683 millones y ARS 7.866 millones, respectivamente, en resultados por servicios de honorarios.

El Contrato de Consultoría está sujeto a revocación por cualquiera de las partes mediante notificación con una antelación no inferior a 60 días. Si revocamos el Contrato de Consultoría sin causa, quedaremos

obligados para con CAM y/o CVCU por el doble del promedio de los montos abonados a CAM en concepto de honorario por gerenciamiento durante los dos ejercicios económicos previos a dicha revocación.

Préstamo entre Tyrus S.A. y Yad Leviim Ltd.

Con fecha 3 de mayo de 2024, se informó la extensión por un plazo de 3 años del préstamo otorgado por Tyrus S.A., una subsidiaria 100% de IRSA, a Yad Leviim Ltd., por un monto total de USD 16,2 millones a una tasa de interés del 7% anual a partir del 23 de marzo de 2024. Yad Leviim Ltd. Es una sociedad controlada por Eduardo Elsztain.

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

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

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

	-	-	Anticipos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total directores y senior management	**(5.596)**	**(44.548)**		
Total	**8.147**	**(22.654)**		

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

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

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

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

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

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

ACTIVO FIJO

El siguiente cuadro presenta la superficie de nuestras propiedades (en hectáreas), el uso primario actual y el valor de libros al 30 de junio de 2024. El valor de mercado de los campos en general se incrementa con la cercanía del campo a Buenos Aires:

Campo	Provincia	País	Hectáreas	Fecha de adquisición	Uso primario	Valor de libros (1) Millones de ARS	Millones de USD
El Recreo	Catamarca	Argentina	12.395	May '95	Bosques naturales	420	-
Los Pozos (4)	Salta	Argentina	235.377	May '95	Hacienda/ Agricultura/ Bosques naturales	45.676	50
San Nicolás/Las Playas (2)	Santa Fe/Córdoba	Argentina	2.893	May '97	Agricultura/ Leche	5.055	6
La Gramilla/ Santa Bárbara	San Luis	Argentina	7.072	Nov '97	Agricultura bajo riego	10.894	12
La Suiza	Chaco	Argentina	26.371	Jun '98	Agricultura/ Hacienda	12.093	13
El Tigre	La Pampa	Argentina	7.860	Abr '03	Agricultura/ Leche	11.418	13
San Pedro	Entre Rios	Argentina	3.584	Sep '05	Agricultura	9.229	10
8 De Julio/ Estancia Carmen	Santa Cruz	Argentina	100.911	May '07/ Sep '08	Lana	3.095	3
Administración Cactus	San Luis	Argentina	171	Dic '97	Bosques naturales	329	-
Los Sauces	La Pampa	Argentina	1.250	Jun '23	Agricultura	4.472	5
Las Londras/San Rafael/ La Primavera	Santa Cruz	Bolivia	10.020	Nov-08/Jun-11	Agricultura	23.864	26
Finca Mendoza	Mendoza	Argentina	674	Mar '11	Bosques naturales	-	-
Establecimiento Mendoza	Mendoza	Argentina	9	Nov'03	Bosques naturales	1.710	2
Marangatú/Udra (3)	Mariscal Estigarribia	Paraguay	58.722	Feb'09	Agricultura/ Reserva	48.189	53
Brasilagro(3)		Brasil	132.435		Agricultura/ Forestación/Hacienda	204.765	225
			599.744			**381.209**	**418**

(1) Costos de adquisición. más mejoras y mobiliario necesario para la producción. menos depreciación acumulada.
(2) Hectáreas en proporción a nuestra participación del 34.86% en Agro-Uranga S.A.
(3) Ver sección "Información general sobre las propiedades de Brasilagro".
(4) El 30 de septiembre de 2024, con posterioridad al cierre del ejercicio, informamos que la Sociedad ha vendido una fracción de 3.630 hectáreas de reserva con potencial productivo del establecimiento "Los Pozos". Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Acontecimientos Recientes Cresud - Venta de fracción del campo Los Pozos".

Información general sobre las propiedades de Brasilagro

Al 30 de junio de 2023, somos propietarios, junto con nuestras subsidiarias de 14 campos, con una superficie total de 201.177 hectáreas, adquiridas a un valor muy conveniente en comparación con el promedio de la región, todos ellos con un gran potencial de apreciación.

Estancia	Ubicación	Superficie Total (has)	Valor neto contable Millones de ARS	Millones de USD
Jatobá	Jaborandi/BA	8.868	29.648	33
Alto Taquari	Alto Taquari/MT	1.380	3.277	4
Chaparral	Correntina/BA	24.885	25.768	28
Nova Buriti	Januária/MG	24.212	4.218	5
Preferência	Barreiras/BA	17.799	6.370	7
São José	Maranhão/MA	17.566	20.947	23
Marangatú/Udra	Boqueron Paraguay	58.722	48.189	53
Arrojadinho	Barreiras/BA	16.642	27.193	30
Rio do Meio	Correntina/MA	5.750	28.230	31
Serra Grande	Correntina/BA	4.489	7.518	8
	Total	**201.177**	**276.818**	**304**

La evolución en propiedades, planta y equipo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 fue la siguiente:

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

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

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

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

ANTECEDENTES FINANCIEROS

a) Información contable y financiera

El siguiente resumen de la información contable consolidada ha sido obtenido de nuestros estados financieros consolidados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022, los cuales han sido oportunamente presentados ante la CNV. Esta información debe leerse conjuntamente con y está condicionada en su totalidad por referencia a nuestros estados financieros consolidados y al análisis en "Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera" que se incluye en esta sección del presente Prospecto.

El estado de resultados consolidado y los flujos de efectivo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022 y el estado situación financiera consolidado al 30 de junio de 2024 y 2023 se derivan de nuestros estados financieros revisados publicados el 5 de septiembre de 2024 (Estados financieros separados ID 3249169 - Estados financieros consolidados ID 3249173).

Resumen de información contable y de otra índole consolidada de la Compañía de acuerdo a las NIIF:

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de		
	2024	**2023**	**2022**
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado	**en millones de ARS (excepto por información por acción)**		
Ingresos	711.373	707.412	767.704
Costos	(433.043)	(428.380)	(558.938)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	6.049	(4.809)	147.339
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	7.174	(9.431)	(16.007)
Resultado bruto	**291.553**	**264.792**	**340.098**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(348.674)	(191.996)	132.817
Resultado por venta de campos	52.612	55.825	44.088
Gastos generales y de administración	(71.102)	(119.743)	(72.463)
Gastos de comercialización	(60.384)	(50.364)	(58.794)
Otros resultados operativos, netos	21.374	(33.118)	(6.131)
Honorarios por gerenciamiento	(7.866)	(17.683)	(33.388)
Resultado operativo	**(122.487)**	**(92.287)**	**346.227**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	32.953	5.869	(1.562)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	**(89.534)**	**(86.418)**	**344.665**
Ingresos financieros	65.328	8.169	10.472
Costos financieros	(73.493)	(88.095)	(124.744)
Otros resultados financieros	186.101	128.559	286.824
RECPAM	(39.757)	41.526	3.202
Resultados financieros, netos	**138.179**	**90.159**	**175.754**
Resultado antes de impuesto a las ganancias	**48.645**	**3.741**	**520.419**
Impuesto a las ganancias	56.084	275.968	(15.833)
Resultado del ejercicio	**104.729**	**279.709**	**504.586**
Otros resultados integrales:			
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:			
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de subsidiarias y asociadas	(80.791)	31.695	(173.495)
Superávit por revaluación	3.826	1.905	4.773
Total de otros resultados integrales del ejercicio	**(76.965)**	**33.600**	**(168.722)**
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio	**27.764**	**313.309**	**335.864**
Resultado del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	84.576	156.874	297.052
Interés no controlante	20.153	122.835	207.534
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	58.291	170.630	229.634
Interés no controlante	(30.527)	142.679	106.230
Resultado por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante:			
Básico	142,77	260,59	487,77
Diluido	120,52	229,01	437,48

Estado consolidado de situación financiera	Ejercicio finalizado el 30 de junio de	
	2024	2023
	en millones de ARS (excepto por información por acción)	
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	1.750.304	2.178.340
Propiedades, planta y equipo	510.482	540.773
Propiedades para la venta	19.533	22.422
Activos intangibles	72.483	37.031
Grupo de activos destinados para la venta	2.596	-
Derecho de uso de activos	79.985	69.622
Activos biológicos	28.025	34.570
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	137.602	147.424
Activos por impuesto diferido	9.753	5.306
Créditos por impuesto a las ganancias	14	82
Activos restringidos	2.720	4.466
Créditos por ventas y otros créditos	141.683	125.244
Inversiones en activos financieros	10.305	7.671
Instrumentos financieros derivados	1.226	1.455
Total del activo no corriente	**2.766.711**	**3.174.406**
Activo corriente		
Propiedades para la venta	411	535
Activos biológicos	58.285	69.454
Inventarios	116.280	104.831
Créditos por impuesto a las ganancias	2.299	4.250
Créditos por ventas y otros créditos	261.663	289.127
Inversiones en activos financieros	146.103	162.808
Instrumentos financieros derivados	6.724	22.893
Efectivo y equivalentes de efectivo	114.635	144.660
Total del activo corriente	**706.400**	**798.558**
TOTAL DEL ACTIVO	**3.473.111**	**3.972.964**
PATRIMONIO NETO		
Capital social	594	586
Acciones propias en cartera	2	7
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera	203.717	203.681
Warrants	18.477	18.970
Prima de emisión	268.339	252.185
Prima de negociación de acciones propias	(22.353)	(14.237)
Reserva legal	27.457	19.500
Otras reservas	154.211	167.348
Resultados no asignados	45.799	124.843
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante	696.243	772.883
Interés no controlante	867.667	1.010.945
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	**1.563.910**	**1.783.828**
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	50.585	45.532
Préstamos	475.591	592.035
Pasivos por impuesto diferido	638.166	718.765
Provisiones	21.581	24.020
Remuneraciones y cargas sociales	1.338	1.259
Pasivo por arrendamientos	61.242	66.263
Instrumentos financieros derivados	3.093	172
Total del pasivo no corriente	**1.251.596**	**1.448.046**
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	248.494	298.645
Préstamos	346.944	381.566
Provisiones	4.593	3.217
Remuneraciones y cargas sociales	20.186	25.241
Impuesto a las ganancias a pagar	6.701	6.138
Pasivo por arrendamientos	18.536	21.653
Instrumentos financieros derivados	12.151	4.630
Total del pasivo corriente	**657.605**	**741.090**
TOTAL DEL PASIVO	**1.909.201**	**2.189.136**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**3.473.111**	**3.972.964**

Estados de flujo de efectivo consolidados	Ejercicio finalizado el 30 de junio de		
	2024	2023	2022
	en millones de ARS (excepto por información por acción)		
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	68.610	133.654	174.664
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	92.572	55.417	103.270
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(208.529)	(337.137)	(296.477)

Indicadores financieros

Otra información financiera	Ejercicio finalizado el 30 de junio de		
	2024	2023	2022
	en millones de ARS (excepto por información por acción)		
Resultado por acción básico [1]	142,77	260,59	487,77
Resultado por acción diluido [2]	120,52	229,01	437,48
Resultado por acción básico por ADS [1][3]	1.427,68	2.605,88	4.877,70
Resultado por acción diluido por ADS [2][3]	1.205,18	2.290,13	4.374,85
Capital social	596	593	592
Número de Acciones	596.355.320	593.389.883	592.088.735
Promedio ponderado de acciones en circulación	592.399.829	601.011.552	608.427.893
Promedio ponderado de acciones ordinarias diluído[4]	701.768.358	684.986.075	679.408.483
Dividendos pagados [5]	(123.595)	(64.045)	-
Dividendos pagados por acción	(209)	(107)	-
Dividendos pagados por ADS [3]	(2.086)	(1.066)	-
Depreciación y amortización	10.573	9.987	9.890
Inversiones de capital [6]	62.230	118.266	107.925

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de		
	2024	2023	2022
	en millones de ARS (excepto por información por acción)		
Capital de trabajo [7]	48.795	57.468	(277.046)
Margen bruto [8]	0,41	0,38	0,37
Margen operativo [9]	(0,17)	(0,13)	0,39
Margen neto [10]	0,15	0,40	0,55
Liquidez [11]	1,07	1,08	0,77
Solvencia [12]	0,82	0,81	0,64
Inmovilización de capital [13]	0,80	0,80	0,79
Rentabilidad [14]	0,06	0,16	0,33

(1) El resultado neto básico por acción se calcula dividiendo el resultado neto disponible para los tenedores de acciones ordinarias correspondiente al ejercicio por el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.
(2) El resultado neto diluido por acción se calcula dividiendo el resultado neto correspondiente al ejercicio por la cantidad promedio ponderado de acciones ordinarias suponiendo ejercicios de warrants en circulación.
(3) Determinado multiplicando los montos por acción por diez (una ADS es igual a diez acciones ordinarias).
(4) Considerando el ejercicio de todos los warrants en circulación para la compra de nuestras acciones ordinarias.
(5) Los montos de dividendos, correspondientes a los ejercicios fiscales finalizados al 30 de junio de cada año, son determinados por la Asamblea Anual de Accionistas, la cual tiene lugar en octubre de cada año.
(6) Montos reexpresados correspondientes a las altas de propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo. Ver Notas 9 y 10 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2024, 2023 y 2022.
(7) Se calculó como la resta entre el Activo corriente y el Pasivo corriente de los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2024, 2023 y 2022. Al 30 de junio de 2022 el Activo corriente reexpresado asciende a la suma de ARS 904.972 millones y el Pasivo corriente a la suma de ARS 1.182.018 millones, respectivamente.
(8) El resultado bruto dividido por la suma de los ingresos y el reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha.
(9) El resultado operativo dividido por la suma de los ingresos y el reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha.
(10) El resultado neto dividido por la suma de los ingresos y el reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha.
(11) Se calculó como la relación Activo corriente / Pasivo corriente.

(12) Se calculó como la relación Patrimonio Neto / Total del Pasivo.
(13) Se calculó como la relación Activo no corriente / Total del Activo.
(14) Se calculó como la relación Resultado del ejercicio / Patrimonio Neto promedio.

	30.06.2024	
Resultado del ejercicio (30/06/2024)	104.729	0,06
Patrimonio neto promedio ((30/06/24 + 30/06/23) /2)	(1.563.910 + 1.783.828) / 2	

	30.06.2023	
Resultado del ejercicio (30/06/2023)	279.709	0,16
Patrimonio neto promedio ((30/06/23 + 30/06/22) /2)	(1.783.828 + 1.656.261) / 2	

	30.06.2022	
Resultado del ejercicio (30/06/2022)	504.586	0,33
Patrimonio neto promedio ((30/06/22 + 30/06/21) /2)	(1.656.261 + 1.390.809) / 2	

Liquidez

Al 30 de junio de 2024 el índice de liquidez era de 1,07, comparado con 1,08 y 0,77 correspondientes al 30 de junio de 2023 y 2022. Dicha variación se debió principalmente a una disminución del activo corriente producto de una disminución en efectivo y equivalente de efectivo y a su vez también, en créditos por ventas y otros créditos, en inversiones en activos financieros y en instrumentos financieros derivados. Adicionalmente, se evidencia una disminución del pasivo corriente producto de una disminución en deudas comerciales y otras deudas como consecuencia especialmente de menores honorarios a directores a pagar, conjuntamente a una disminución en préstamos.

Solvencia

Al 30 de junio de 2024 el índice de solvencia era de 0,82, comparado con 0,81 y 0,64 correspondientes al 30 de junio de 2023 y 2022. Dicha variación en el presente ejercicio se debió a una disminución en el patrimonio neto como consecuencia principalmente de la distribución de dividendos que efectuó la compañía, en comparación con los ejercicios pasados que se evidenció un aumento del patrimonio neto, conjuntamente a una disminución del pasivo total desde junio 2022, en concepto de obligaciones negociables.

Inmovilización de Capital

Al 30 de junio de 2024 el índice de inmovilización de capital era de 0,80, comparado con 0,80 y 0,79 correspondientes al 30 de junio de 2023 y 2022. El índice se mantuvo estable observándose una disminución en el activo total, principalmente en concepto de propiedades de inversión y de propiedades planta y equipo en el activo no corriente y efectivo y equivalentes en el activo corriente.

Rentabilidad

Al 30 de junio de 2024 el índice de rentabilidad era de 0,06, comparado con 0,16 y 0,33 correspondientes al 30 de junio de 2023 y 2022. Dicha variación se debió principalmente a las pérdidas en concepto de resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión. Adicionalmente, al 30 de junio de 2022, se evidenció una recuperación de los ingresos, luego de verse afectados por la caída de la actividad debido a la pandemia de COVID-19.

c) Capitalización y Endeudamiento:

El siguiente cuadro indica nuestra deuda de corto y largo plazo, nuestro patrimonio neto y la capitalización total consolidada al 30 de junio de 2024 de acuerdo con las NIIF sobre una base real. Este cuadro debe

leerse junto con el capítulo “Estados de evolución del patrimonio neto consolidados” y nuestros estados financieros incluidos en el Suplemento de Prospecto, y está condicionado en su totalidad por ellos. El cuadro ha sido confeccionado de acuerdo con las NIIF.

	Al 30 de junio de 2024
	(en millones de ARS)
Préstamos Corrientes	346.944
Préstamos No Corrientes	475.591
Total Préstamos[(1)]	822.535
Patrimonio Neto:	
Capital social	594
Acciones propias en cartera	2
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera	203.717
Warrants [(2)]	18.477
Prima de emisión	268.339
Prima por negociación de acciones propias en cartera	(22.353)
Reserva legal [(3)]	27.457
Otras reservas	154.211
Resultados no asignados	45.799
Interés no controlante	867.667
Total Patrimonio Neto	1.563.910
Total capitalización [(4)]	**2.386.445**

(1) Del total de préstamos, ARS 112.954 millones corresponde a deuda garantizada y ARS 709.581 millones corresponde a deuda no garantizada.

(2) En el mes de marzo de 2021, en conjunto con el aumento de capital de la Sociedad, por la totalidad de 90.000.000 de nuevas acciones (o su equivalente en ADSs) ofrecidas, se emitieron 90.000.000 de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir hasta 90.000.000 de nuevas acciones. El precio de ejercicio de las opciones es de USD 0,566. Las opciones podrán ser ejercidas trimestralmente a partir de que se cumplan 90 días desde su emisión los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año (siempre que dichas fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. Con fecha 11 de mayo de 2023, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas, que efectuáramos con fecha 8 de mayo de 2023, siendo el Ratio de 1,1232 acciones por opción y un precio de USD 0,5036 por acción. Posteriormente, con fecha 27 de octubre de 2023, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo, dividendo en especie y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas, que efectuáramos con fecha 12 de octubre de 2023, siendo el Ratio vigente de 1,2548 acciones por opción y un precio de USD 0,4508 por acción.

(3) Bajo la ley argentina, estamos obligados a destinar el 5% de nuestro resultado del ejercicio a una reserva legal hasta que el monto de dicha reserva legal sea igual al 20% de nuestro capital en circulación.

(4) La capitalización total consiste en la suma de Patrimonio Neto y el total de Préstamos.

d) Capital Social

A continuación, se presenta cierta información relacionada con nuestro capital social, incluyendo breves resúmenes de determinadas disposiciones de nuestro estatuto, la Ley General de Sociedades y determinadas leyes y reglamentaciones conexas de Argentina, todo ello en vigencia a la fecha del presente. La siguiente descripción resumida de nuestro capital social no pretende ser completa y está condicionada en su totalidad por referencia a nuestro estatuto, la Ley General de Sociedades y las disposiciones de las demás leyes y reglamentaciones argentinas aplicables, incluyendo las Normas de la CNV y de BYMA.

Disposiciones Generales

Nuestras acciones ordinarias se encuentran listadas a los fines de su negociación en BYMA bajo el símbolo “CRES” y nuestras ADS cotizan en el NASDAQ bajo el símbolo “CRESY”. Al 30 de junio de 2024 nuestro capital social autorizado estaba compuesto de 596.355.320 acciones ordinarias de un valor nominal de ARS 1,00 por acción, siendo las únicas acciones emitidas y en circulación de la Compañía.

Asimismo, producto del aumento de capital finalizado en marzo de 2021, se emitieron 90.000.000 de opciones que darán derecho a los titulares a través de su ejercicio a adquirir nuevas acciones adicionales.

Las opciones pueden ejercerse trimestralmente, los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año (siempre que las fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. Los warrants están disponibles para negociar en NASDAQ y BYMA bajo los tickers CRESW y CRE3W, respectivamente. Con fecha 11 de mayo de 2023, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas, que efectuaramos con fecha 8 de mayo de 2023, siendo el Ratio vigente de 1,1232 acciones por opción y un precio de USD 0,5036 por acción. Posteriormente, con fecha 27 de octubre de 2023, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo, dividendo en especie y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas, que efectuáramos con fecha 12 de octubre de 2023, siendo el Ratio vigente de 1,2548 acciones por opción y un precio de USD 0,4508 por acción.

A esa fecha, (i) no habíamos emitido, ni se encontraba en circulación ninguna otra acción de ninguna clase o serie; y (ii) no había obligaciones negociables convertibles en circulación para adquirir nuestras acciones. Nuestras acciones ordinarias confieren derecho a un voto por acción. Todas las acciones ordinarias en circulación han sido válidamente emitidas, totalmente integradas y no están sujetas a aportes adicionales.

Con fecha 2 de octubre de 2024 informamos que entre el 17 y el 25 de septiembre de 2024 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procedió a dar el alta de un total de 2.283.822 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 982.728,61. A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementó de 596.355.320 a 598.639.142, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuyó de 85.998.622 a 84.261.280. Para mayor información ver "*Acontecimientos Recientes - Acontecimientos Recientes Cresud – Ejercicio de Warrants*".

Al 30 de junio de 2024, había aproximadamente 64.489 tenedores de la totalidad de nuestras acciones ordinarias.

Los derechos de los accionistas de una sociedad por acciones argentina se rigen por su estatuto y por la Ley General de Sociedades. Todas las disposiciones de la Ley General de Sociedades tienen prioridad sobre cualquier disposición en sentido contrario incluida en los estatutos de una sociedad.

Los mercados de valores argentinos están regulados por la CNV conforme a la Ley de Mercado de Capitales, el Decreto Reglamentario de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV, la Ley de Obligaciones Negociables, y la Ley General de Sociedades. Estas leyes rigen los requisitos de información, las restricciones a la negociación por parte de personal jerárquico con información no disponible al público, la manipulación de precios y la protección de los inversores minoritarios.

e) Cambios Significativos

Para mayor información, véase *"Acontecimientos Recientes"* en este Prospecto.

f) Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera

Resultados Operativos Consolidados

Los siguientes comentarios y análisis de la dirección sobre el resultado de nuestras operaciones se deben leer con nuestros estados financieros consolidados y sus notas relacionadas. Los siguientes comentarios y análisis de la dirección sobre el resultado de las operaciones incluyen manifestaciones referentes a hechos futuros que implican riesgos, incertidumbres y suposiciones. Estas manifestaciones referentes a hechos futuros incluyen, entre otras, expresiones que contienen las palabras "prever", "anticipar", "proponer", "considerar" y lenguaje de tenor similar. Los resultados reales podrían diferir significativamente de los previstos en estas manifestaciones referentes a hechos futuros como resultado de muchos factores, incluyendo, sin carácter taxativo los consignados en otras secciones del Prospecto.

El objetivo de esta sección de Discusión y Análisis de la Gerencia es brindar una descripción de nuestra situación económica y financiera al 30 de junio de 2024.

General

Preparamos nuestros Estados Financieros Auditados en Pesos de conformidad con las NIIF, emitidas por el IASB, y las Normas de la CNV.

Históricamente, medíamos el valor de nuestra cartera de propiedades de inversión al costo. Nuestro Directorio resolvió cambiar el método contable de valuación de nuestras propiedades de inversión, pasando del modelo de costo al modelo de valor razonable, de acuerdo con lo permitido bajo la NIC 40, haciéndose efectivo en los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017. En consecuencia, modificamos los saldos comparativos de los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017 de acuerdo con lo requerido en la NIC 40 y la NIC 8. Por ende, los inversores no deberán basarse en nuestra información financiera incluida en nuestras presentaciones públicas presentadas ante la SEC y la CNV antes de la fecha de este prospecto para ejercicios fiscales anteriores, sino que deberán referirse solamente a nuestros Estados Financieros Auditados y no auditados incluidos en este prospecto y otras presentaciones públicas con posterioridad.

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

De acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros. A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Para mayor información ver "*Factores de Riesgo - Un alto nivel de incertidumbre en relación con estas variables económicas, y una falta general de estabilidad en términos de inflación, podrían repercutir negativamente en la actividad económica y afectar negativamente a nuestra situación financiera".*

Factores que afectan los resultados de nuestras operaciones

Efectos de los Factores Macroeconómicos en Argentina

La mayor parte de nuestros activos se encuentran ubicados en la Argentina, donde desarrollamos nuestras operaciones; por lo tanto, nuestra situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones dependen de manera significativa de las condiciones económicas que prevalecen en el país.

La siguiente tabla muestra el crecimiento del PBI de Argentina, la inflación, el tipo de cambio del dólar y la apreciación (devaluación) del Peso frente al Dólar Estadounidense para los períodos indicados (información interanual – correspondiente al periodo de los últimos 12 meses de la fecha presentada – presentada para ajustarse a nuestros periodos fiscales).

	Ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de		
	2024	**2023**	**2022**
	(Datos interanuales)		
Crecimiento del PBI	(1,7)%	(4,9)%	6,9%
Inflación (IPIM)[(1)]	284,4%	112,8%	57,3%
Inflación (CPI)	271,5%	115,6%	64,0%
Depreciación del Peso contra U.S. dollar	(255,0)%	(105,0)%	(30,9)%
Tipo de cambio promedio por USD 1,00[(2)]	ARS 910,50	ARS 256,50	ARS 125,13

Fuentes: INDEC, Ministerio de Economía de Argentina y Banco de la Nación Argentina.

(1) IPIM es el índice de precios mayorista medido por el Ministerio de Economía de Argentina.

(2) Representa el tipo de cambio vendedor y comprador promedio.

El PBI de Argentina se redujo en un 1,7% en términos interanuales durante el segundo trimestre de 2024, en comparación con una caída del 4,9% en el mismo período del año 2023. Según INDEC, durante el segundo trimestre de 2024, el consumo público disminuyó un 1,1% mientras que, el consumo privado

disminuyó un 4,1% (ambos medidos contra el trimestre anterior en términos desestacionalizados). A nivel nacional, las ventas de centros comerciales a precios corrientes en el mes de junio de 2024, alcanzaron un total de ARS 463.761 millones, lo que representa un 220,5% en términos corrientes y un aumento del 0,7% en términos reales, con respecto al mismo mes del año previo. En junio de 2024, el estimador mensual de actividad económica (EMAE) registró una variación negativa de 3,9% respecto al mismo mes de 2023. Al 30 de junio de 2024, la tasa de desempleo era del 7,6% de la población económicamente activa del país, en comparación con 6,2% al 30 de junio de 2023. Por su lado en el segundo trimestre del 2024, la tasa de actividad se ubicó en 48,5% frente a 47,6% de igual trimestre del año previo. Mientras que la tasa de empleo se mantuvo en 44,8% en el segundo trimestre de 2024, en línea con en el 44,6% del segundo trimestre del año previo.

Los cambios en las tasas de interés a corto y largo plazo, la desocupación y los niveles de inflación pueden reducir la capacidad crediticia del consumidor junto con el poder de compra de las personas que frecuentan los centros comerciales. Estos factores, combinados con un bajo crecimiento o contracción del PBI, pueden reducir el índice de consumo general en nuestros centros comerciales. Dado que la mayoría de los contratos de locación en nuestros centros comerciales requiere que nuestros locatarios nos abonen un porcentaje del total de sus ventas, una reducción general del consumo podría reducir nuestros ingresos. Una disminución en el número de consumidores en nuestros centros comerciales y consecuentemente, en la demanda de estacionamiento, también reduciría nuestros ingresos provenientes de estos servicios. Para más información ver “Descripción del negocio de IRSA – Operación del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones – Segmentos Centros Comerciales – Principales Términos de Nuestros Contratos de Locación”.

Efectos de la Inflación

El siguiente cuadro muestra las tasas de inflación anuales durante los ejercicios indicados, en base a información publicada por el INDEC, entidad que depende del Ministerio de Economíade Argentina:

	Índice de Precios al Consumidor	**Índice de Precios Mayoristas**
Ejercicio finalizado el 30 de junio de	Interanual	Interanual
2022	64,0%	57,3%
2023	115,6%	112,8%
2024	271,5%	284,4%

Fuente: INDEC.

La estructura actual de los contratos de alquiler de IRSA para inquilinos de centros comerciales generalmente incluye disposiciones que estipulan el pago de la renta variable, que es un porcentaje de las ventas de los inquilinos de centros comerciales de IRSA. Por lo tanto, los flujos de efectivo proyectados para estos centros comerciales generalmente están altamente correlacionados con el crecimiento del PIB y el poder de consumo.

Para los arrendamientos de espacios en nuestros centros comerciales, utilizamos para la mayoría de los inquilinos un contrato de alquiler estándar, cuyos términos y condiciones se describen en otra parte de este informe anual. Sin embargo, nuestros inquilinos más grandes generalmente negocian mejores términos para sus respectivos arrendamientos. No se puede garantizar que los términos del arrendamiento sean los establecidos en el contrato de arrendamiento estándar.

Cobramos a nuestros inquilinos un alquiler que consiste en el mayor valor entre (i) el valor mínimo asegurado o alquiler básico y (ii) la renta porcentual (que generalmente oscila entre el 2% y el 12% de las ventas brutas del inquilino). Además, bajo la cláusula de reajuste del alquiler incluida en la mayoría de los contratos de locación, el alquiler básico del inquilino generalmente se actualiza mensualmente o trimestralmente y en forma acumulativa por el índice IPC. En caso de litigio con respecto a estas disposiciones de ajuste, no puede haber garantía de que podamos hacer cumplir dichas cláusulas contenidas en nuestros contratos de arrendamiento. Para más información ver “Segmentos Centros Comerciales - Principales Términos de Nuestros Contratos de Locación”.

Un incremento continuo de la inflación podría tener un efecto adverso en nuestras operaciones. Si bien un mayor nivel de inflación en Argentina puede incrementar el monto de renta mínimo dado que los locatarios tienden a trasladar estos incrementos en sus propios gastos a los consumidores, una mayor inflación puede resultar en mayores precios de ventas cobrados por los locatarios por sus productos y

servicios, lo cual puede reducir en última instancia sus volúmenes de ventas y, en consecuencia, la porción de renta que recibimos en base al total de las ventas de los locatarios.

Efectos de las Fluctuaciones de las Tasas de Interés

La mayor parte de nuestra deuda denominada en Dólares estadounidenses devenga intereses a tasa fija. En la hipótesis de un incremento en las tasas de interés, nuestros costos de refinanciación experimentarían un incremento significativo y podría producirse una afectación sustancial en nuestra situación patrimonial y en los resultados de nuestras operaciones.

Además, un aumento significativo de las tasas de interés podría deteriorar los términos y condiciones en los que nuestros inquilinos obtienen financiamiento de los bancos e instituciones financieras del mercado. Como consecuencia de ello, si sufren problemas de liquidez el cobro de nuestros contratos de arrendamiento podría verse afectado por un aumento en el nivel de morosidad.

Efectos de las Fluctuaciones de las Monedas Extranjeras

Una porción significativa de nuestra deuda financiera se encuentra denominada en Dólares estadounidenses. Por lo tanto, ante una depreciación del Peso contra el Dólar estadounidense, nuestro endeudamiento medido en Pesos podría aumentar y afectar sustancialmente los resultados de nuestras operaciones. Las fluctuaciones de los tipos de cambio de las monedas extranjeras incrementan significativamente el riesgo de incumplimiento de pago de nuestros contratos de locación de oficinas. Las restricciones cambiarias que pueda imponer el gobierno argentino podrían impedirnos acceder a los Dólares estadounidenses, u obstaculizarnos dicho acceso, y ello afectaría nuestra capacidad de pago de los servicios de nuestros pasivos denominados en Dólares estadounidenses.

Las transacciones de Real Estate que se llevan a cabo en Argentina generalmente se negocian en Dólares estadounidenses, así como los precios son determinados en Dólares Estadounidenses. Por ende, una devaluación o depreciación del Peso frente al Dólar estadounidense aumentaría el valor de nuestras propiedades medido en Pesos y la apreciación del Peso tendría el efecto opuesto.

Asimismo, durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, 2023 y 2024, el peso argentino sufrió una caída de su valor respecto del dólar estadounidense y otras monedas cercana al 31%, 105% y 255% respectivamente, lo que genera un impacto en la comparabilidad de las cifras expuestas en los estados financieros, originado principalmente por la exposición al tipo de cambio de nuestros ingresos y costos del segmento “oficinas y otras propiedades”, y nuestros activos y pasivos, nominados en moneda extranjera.

i) Factores que afectan la comparabilidad

Negocio Agropecuario

Compraventa de Campos

Nuestra estrategia incluye la identificación, adquisición, explotación y enajenación selectiva de propiedades rurales que tienen perspectivas atractivas de valoración a largo plazo. Como parte de esta estrategia, periódicamente compramos y vendemos campos. La adquisición o enajenación de campos en cualquier período dado puede hacer que los resultados de la producción de ese período sean difíciles de comparar con aquellos de otros períodos.

Estacionalidad

Negocio Agropecuario

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 entre otras, 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.

Negocio inmobiliario

Las operaciones de los centros comerciales están sujetas a estacionalidad, lo cual afecta el nivel de ventas de los inquilinos. Durante el período de verano en Argentina (meses de enero y febrero), los inquilinos de los centros comerciales tienen los niveles más bajos de ventas, en comparación con el período de vacaciones de invierno (mes de julio) y el período de las fiestas de Navidad y Año Nuevo celebradas en diciembre, donde los inquilinos de los centros comerciales tienden a tener sus picos de ventas. Las tiendas de vestimenta generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño, lo cual genera un efecto positivo en las ventas de los centros comerciales. Los descuentos en las ventas al final de cada temporada también impactan en el negocio. En consecuencia, para las operaciones de los centros comerciales, generalmente se espera un mayor nivel de actividad en el período comprendido entre los meses de julio y diciembre que entre enero y junio.

ii) Reconocimiento de Ingresos

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

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

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

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

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

Actividades del negocio agropecuario

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

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

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

- Venta de bienes

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

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

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

- Venta de campos

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

- Venta de ganado

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

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

Actividades del negocio de propiedades urbanas e inversiones

- Alquileres y servicios - Centros comerciales

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

La compañía ha determinado que, en todos los arrendamientos operativos, el plazo de arrendamiento a efectos contables es el mismo que el plazo del contrato. La compañía concluyó que a pesar de que los arrendamientos pueden ser cancelados, en virtud de lo establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1.221, los inquilinos incurrirían en importantes “penalidades económicas” y otras desventajas si se rescindieran los contratos de arrendamiento antes de su vencimiento. La compaía considera que estas desventajas son de una magnitud tal que la continuidad de los contratos de arrendamiento por parte de los inquilinos está razonablemente asegurada al inicio de la locación. La compañía llega a esta conclusión teniendo en cuenta factores como: (i) la ubicación geográfica estratégica de las propiedades de inversión de la compañía; (ii) las características de los inquilinos (en su mayoría cadenas minoristas reconocidas local e internacionalmente); (iii) la disponibilidad limitada de espacios similares en zonas en donde la compañía posee sus propiedades de inversión; (iv) la imagen de la marca de los inquilinos y otras consideraciones competitivas; (v) los gastos significativos incurridos por los inquilinos para renovar, mantener y mejorar los espacios alquilados para adaptarlos a su propia imagen; y (vi) que la mayoría de los inquilinos de IRSA sólo tienen locales en centros comerciales con algunos o ningún local a la calle. Ver detalle de arrendamientos de centros comerciales en la Nota 22.

Los locatarios de los centros comerciales deben generalmente abonar un alquiler que consiste en el mayor de: (i) un alquiler básico mensual (el “Alquiler Básico”) y (ii) un porcentaje específico de las ventas brutas

mensuales del locatario (el "Alquiler Complementario") que generalmente oscila entre el 2% y el 12% de las ventas brutas de los locatarios. Además, conforme a los contratos celebrados para la mayoría de las locaciones, el Alquiler Básico se incrementa habitualmente en dicho momento por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la República Argentina.

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

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

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

Los locatarios de los centros comerciales de IRSA también pagan generalmente un derecho de admisión no reembolsable cuando firman un contrato de arrendamiento o al renovar uno ya existente. Los derechos de admisión son considerados como ingresos por alquileres adicionales y se contabilizan en el estado de resultados integrales en forma lineal durante el término de los respectivos contratos de arrendamiento.

La compañía también actúa como agente inmobiliario para acordar y celebrar los contratos de arrendamiento de sus centros comerciales, y por consiguiente, recibe comisiones. Una transacción es considerada exitosa cuando ambas partes han firmado el respectivo contrato de arrendamiento. Las comisiones son consideradas como ingresos por alquileres adicionales y se contabilizan en el estado de resultados integrales en forma lineal durante el término del respectivo contrato de arrendamiento.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas de los centros comerciales se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento de los centros comerciales. La determinación de la necesidad o conveniencia de cualquier gasto común de expensas corresponde al locador. Asumimos el pago original de dichos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. Consideramos que actúa como principal en estos casos. Los ingresos por estos conceptos se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

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

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

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

- Alquileres y servicios - Oficinas y otras propiedades para alquiler

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

Los ingresos por alquileres de oficinas y otras propiedades alquiladas bajo arrendamientos operativos son reconocidos en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados bajo el método de la

línea recta durante el plazo de dichos arrendamientos. Cuando se otorgan incentivos, estos se contabilizan como parte de la contraprestación por el uso de la propiedad, y, por lo tanto, se reconocen bajo el método de la línea recta.

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

- Actividades de ventas y desarrollos

Los ingresos por ventas y desarrollos de propiedades inmuebles incluyen principalmente los resultados de venta de propiedades para la venta. Los resultados por las ventas de propiedades son contabilizados cuando la posesión ha sido transferido al comprador. Esto sucede normalmente cuando se firman las escrituras de compraventa y la transacción es incondicional. En el caso de ventas condicionales, las ventas se registran cuando se cumplen estas condiciones.

La compañía también realiza generalmente operaciones de permuta en donde intercambia, con terceros desarrolladores, parcelas de tierra para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas a cambio de futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir. En ocasiones, la compañía también recibe efectivo como parte de la transacción. El título de propiedad de las parcelas de tierra permutadas, junto con los riesgos y beneficios de las mismas es transferido al desarrollador al momento de la venta. IRSA generalmente le exige al desarrollador que otorgue garantías en cumplimiento de las obligaciones asumidas. Si el desarrollador no cumple con sus obligaciones, IRSA ejecuta las garantías otorgadas , junto con una penalidad en dinero.

IRSA determina que sus permutas tienen sustancia comercial y que las condiciones para la contabilización de los ingresos por la transferencia de las parcelas o terrenos se cumplen al momento en que se lleva a cabo la operación de permuta. Los ingresos se contabilizan al valor razonable de los bienes entregados, ajustados de corresponder por el monto en efectivo recibido y los mismos se reconocerán en el estados de resultados y otros resultados integrales dependiendo del rubro específico en el cual se encuentre el bien objeto de la permuta: de tratarse de activos dentro del rubro de Propiedad de inversión el ingreso se reconocerá en la línea de “Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión”, y en cambio, si se trata de un activo clasificado como Propiedad para la venta, dicho ingreso se reconocerá como un ingreso operativo por venta de propiedades para la venta. A cambio de las parcelas o terrenos cedidos, IRSA generalmente recibe efectivo y un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir en las parcelas o terrenos permutados. Este derecho se reconoce inicialmente a su costo (siendo este el valor razonable del terreno cedido) como un activo intangible en el estado de situación financiera consolidado denominado “Unidades futuras a recibir por permutas”. Dicho activo intangible no es ajustado en ejercicios posteriores excepto se produzca una desvalorización del mismo.

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

Sin embargo, IRSA puede comenzar a comercializar las unidades residenciales durante el período de construcción o aún antes de haber comenzado el mismo. En estos casos, los compradores generalmente entregan un pago inicial a IRSA, siendo el monto restante cancelado al momento de la transferencia efectiva de la unidad vendida al comprador o en cuotas antes de dicha fecha. En estos casos, los resultados por estas ventas no son contabilizados hasta que las unidades no hayan sido terminadas y la transacción esté legalmente cerrada, es decir, cuando las unidades hayan sido transferidas a los compradores y las escrituras traslativas de dominio hayan sido firmadas. Ello es así porque en el caso de que el desarrollador

no termine las unidades residenciales, y por consiguiente, no sean entregadas al comprador, IRSA estará obligado contractualmente a devolver al comprador cualquier pago inicial recibido más una multa. IRSA puede luego iniciar acciones legales contra el desarrollador por no cumplir con sus obligaciones en virtud del acuerdo. IRSA considera que el riesgo más significativo asociado con el activo que la compañía posee (es decir, el derecho a recibir las unidades) es el incumplimiento de las obligaciones del desarrollador (es decir, completar la construcción de las unidades) que no ha sido transferido a los compradores al recibir el pago inicial.

- Ingresos por actividad hotelera

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

iii) Información por segmento

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

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

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

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria: agrupa las actividades vinculadas con la siembra, cosecha y venta de cereales como trigo, maíz, soja, algodón y girasol; la venta de derivados de granos, como harina y aceite; la cría, compra y/o engorde de hacienda de rodeo a campo natural para la venta a frigoríficos y a mercados locales de hacienda; la prestación de servicios agrícolas; y el arrendamiento de los campos de la compañía a terceros; y la plantación, cosecha y venta de caña de azúcar.

Venta y Transformación de tierras: comprende los resultados generados por la venta de campos y por actividades de desarrollo de tierras.

Corporativo: comprende los gastos corporativos relacionados con el negocio agropecuario.

Otros: incluye, principalmente las actividades de corretaje, entre otros.

Negocio Propiedades Urbanas e inversiones

Centros comerciales: actividad proveniente principalmente del alquiler y de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de locales comerciales y otros espacios en los centros comerciales a través de IRSA.

Oficinas: actividad proveniente del arrendamiento de espacios de oficinas y otros servicios relacionados con esta actividad.

Ventas y desarrollos: incluye el desarrollo, mantenimiento y ventas de reservas de tierras y/o inmuebles para la venta. Asimismo, se incluyen los resultados de ventas de propiedades realizadas, como aquellos provenientes del arrendamiento de otros inmuebles de renta.

Hoteles: consiste principalmente en ingresos por alojamiento, servicios de gastronomía y restaurantes.

Otros: comprende a la actividad de entretenimientos a través de La Arena S.A., La Rural S.A. y Centro de Convenciones Buenos Aires (Concesión), We Are Appa, inversiones en asociadas como GCDI (Ex TGLT) y las actividades financieras llevadas a cabo a través de BHSA / BACS, así como otras inversiones en asociadas.

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

- Los resultados operativos de los negocios conjuntos: son analizados por el CODM aplicando el método de la consolidación proporcional por el cual se presentan, tanto los resultados como los activos, línea por línea en función del porcentaje mantenido en los negocios conjuntos y no en una sola partida como es requerido por las NIIF. La Gerencia considera que, para estas inversiones, la consolidación proporcional brinda información más útil para entender el rendimiento del negocio. Por otra parte, la inversión en el negocio conjunto La Rural S.A. sí se presenta bajo el método del valor patrimonial proporcional ya que, en este caso, se considera que este método proporciona información más adecuada.
- El resultado operativo de los segmentos de centros comerciales y oficinas excluyen los montos correspondientes a ingresos por expensas y FPC como así también los costos totales recuperados, ya sea a través de las expensas u otros conceptos incluidos en resultados financieros (por ejemplo, intereses por mora u otros conceptos). El CODM revisa el resultado neto entre ambos conceptos (superávit o déficit total entre expensas y FPC y gastos a recuperar).

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

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

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

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024:

	30.06.2024						
	Negocio Agropecuario (I)	**Negocio propiedades urbanas e inversiones (II)**	**Total información por segmentos**	**Negocios conjuntos (i)**	**Ajustes (ii)**	**Eliminaciones inter-segmentos y activos / pasivos no reportables (iii)**	**Total estados de resultados / estado de situación financiera**
	en millones de ARS						
Ingresos	384.487	270.550	655.037	(1.453)	59.447	(1.658)	711.373
Costos	(323.676)	(48.891)	(372.567)	161	(60.637)	-	(433.043)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	5.339	-	5.339	-	-	710	6.049
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	7.174	-	7.174	-	-	-	7.174
Resultado bruto	**73.324**	**221.659**	**294.983**	**(1.292)**	**(1.190)**	**(948)**	**291.553**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(7.454)	(341.584)	(349.038)	364	-	-	(348.674)
Resultado por venta de campos	52.612	-	52.612	-	-	-	52.612
Gastos generales y de administración	(33.678)	(37.704)	(71.382)	173	-	107	(71.102)
Gastos de comercialización	(43.768)	(17.491)	(61.259)	133	-	742	(60.384)
Otros resultados operativos, netos	27.904	(7.014)	20.890	(21)	419	86	21.374
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(7.866)	-	(7.866)
Resultado operativo	**68.940**	**(182.134)**	**(113.194)**	**(643)**	**(8.637)**	**(13)**	**(122.487)**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(1.084)	33.760	32.676	277	-	-	32.953
Resultado del segmento	**67.856**	**(148.374)**	**(80.518)**	**(366)**	**(8.637)**	**(13)**	**(89.534)**
Activos reportables	729.735	1.944.113	2.673.848	685	-	798.578	3.473.111
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(1.909.201)	(1.909.201)
Activos reportables, netos	**729.735**	**1.944.113**	**2.673.848**	**685**	**-**	**(1.110.623)**	**1.563.910**

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

	30.06.2023						
	Negocio Agropecuario (I)	**Negocio propiedades urbanas e inversiones (II)**	**Total información por segmentos**	**Negocios conjuntos (i)**	**Ajustes (ii)**	**Eliminaciones inter-segmentos y activos / pasivos no reportables (iii)**	**Total estados de resultados / estado de situación financiera**
	en millones de ARS						
Ingresos	378.132	268.627	646.759	(1.687)	64.781	(2.441)	707.412
Costos	(313.801)	(49.365)	(363.166)	736	(65.950)	-	(428.380)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(5.628)	-	(5.628)	-	-	819	(4.809)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(9.431)	-	(9.431)	-	-	-	(9.431)
Resultado bruto	**49.272**	**219.262**	**268.534**	**(951)**	**(1.169)**	**(1.622)**	**264.792**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(8.804)	(190.751)	(199.555)	7.559	-	-	(191.996)
Resultado por venta de campo	55.825	-	55.825	-	-	-	55.825
Gastos generales y de administración	(31.550)	(89.086)	(120.636)	250	-	643	(119.743)
Gastos de comercialización	(34.723)	(16.860)	(51.583)	101	-	1.118	(50.364)
Otros resultados operativos, netos	(6.486)	(27.061)	(33.547)	(93)	614	(92)	(33.118)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(17.683)	-	(17.683)
Resultado operativo	**23.534**	**(104.496)**	**(80.962)**	**6.866**	**(18.238)**	**47**	**(92.287)**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(3.853)	14.449	10.596	(4.722)	-	(5)	5.869
Resultado del segmento	**19.681**	**(90.047)**	**(70.366)**	**2.144**	**(18.238)**	**42**	**(86.418)**
Activos reportables	784.053	2.358.968	3.143.021	(13.050)	-	842.993	3.972.964
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(2.189.136)	(2.189.136)
Activos reportables, netos	**784.053**	**2.358.968**	**3.143.021**	**(13.050)**	**-**	**(1.346.143)**	**1.783.828**

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

	30.06.2022						
	Negocio Agropecuario (I)	Negocio propiedades urbanas e inversiones (II)	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (i)	Ajustes (ii)	Eliminaciones inter-segmentos y activos / pasivos no reportables (iii)	Total estados de resultados / estado de situación financiera
	en millones de ARS						
Ingresos	515.872	204.987	720.859	(1.860)	53.349	(4.644)	767.704
Costos	(461.761)	(42.851)	(504.612)	729	(55.055)	-	(558.938)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	145.804	-	145.804	-	-	1.535	147.339
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(16.007)	-	(16.007)	-	-	-	(16.007)
Resultado bruto	**183.908**	**162.136**	**346.044**	**(1.131)**	**(1.706)**	**(3.109)**	**340.098**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	19.707	102.522	122.229	10.588	-	-	132.817
Resultado por venta de campo	44.088	-	44.088	-	-	-	44.088
Gastos generales y de administración	(30.340)	(42.987)	(73.327)	214	-	650	(72.463)
Gastos de comercialización	(43.895)	(17.958)	(61.853)	43	-	3.016	(58.794)
Otros resultados operativos, netos	(6.714)	225	(6.489)	-	447	(89)	(6.131)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(33.388)	-	(33.388)
Resultado operativo	**166.754**	**203.938**	**370.692**	**9.714**	**(34.647)**	**468**	**346.227**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	1.294	3.732	5.026	(6.588)	-	-	(1.562)
Resultado del segmento	**168.048**	**207.670**	**375.718**	**3.126**	**(34.647)**	**468**	**344.665**
Activos reportables	730.284	2.610.609	3.340.893	(11.830)	-	909.751	4.238.814
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(2.582.553)	(2.582.553)
Activos reportables, netos	**730.284**	**2.610.609**	**3.340.893**	**(11.830)**	**-**	**(1.672.802)**	**1.656.261**

(i) Representa el valor patrimonial proporcional de aquellos negocios conjuntos que fueron consolidados proporcionalmente a fines de la información por segmentos.

(ii) Incluye un resultado bruto de ARS (1.190) millones, ARS (1.169) millones y ARS (1.706) millones correspondiente a Expensas y FPC al 30 de junio de 2024, 2023 y 2022, respectivamente y ARS 7.866 millones, ARS 17.683 millones y ARS 33.388 millones a Honorarios por gerenciamiento, al 30 de junio de 2024, 2023 y 2022, respectivamente.

(iii) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, y activos intangibles excepto por derecho a recibir futuras unidades en permuta, neto de inversiones en asociadas con patrimonio neto negativo las cuales se exponen en provisiones por ARS 15 millones, ARS 4 millones y ARS 63 millones al 30 de junio de 2024, 2023 y 2022, respectivamente.

(*) El CODM centra su revisión en los activos reportables.

(I) Línea de negocios agropecuarios:

Las siguientes tablas presentan los segmentos incluidos en la línea de negocio agropecuario:

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

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

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

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

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

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

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

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Centro de Operaciones Argentina por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022:

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

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 263.826 millones proceden de Argentina y ARS 6.724 millones provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 6.651 millones y EEUU por ARS 73 millones. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 1.933.622 millones se encuentran localizados en Argentina y ARS 10.491 millones en otros países, principalmente en EEUU por ARS 1.754 millones y Uruguay por ARS 8.669 millones.

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

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 259.200 millones proceden de Argentina y ARS 9.427 millones provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 9.346 millones y EEUU por ARS 81 millones. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 2.344.884 millones se encuentran

localizados en Argentina y ARS 14.084 millones en otros países, principalmente en EEUU por ARS 1.961 millones y Uruguay por ARS 12.051 millones.

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

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 204.872 millones proceden de Argentina y ARS 115 millones provienen de EEUU Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 2.595.101 millones se encuentran localizados en Argentina y ARS 15.508 millones en otros países, principalmente en EEUU por ARS 2.370 millones y Uruguay por ARS 13.056 millones.

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

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

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

Negocio Agropecuario

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

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

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

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

Ingresos 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

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

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

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

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

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 43,2% pasando de ARS 16.280 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 9.246 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Este segmento habitualmente varía significativamente de un ejercicio a otro debido a la no recurrencia de las diferentes operaciones de ventas

realizadas por la compañía a lo largo del tiempo. Durante el presente ejercicio, Vista al Muelle S.A. vendió al Fideicomiso Boating dos de sus padrones en el departamento de Canelones (Uruguay) a un precio de USD 6,8 millones.

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

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

Costos 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

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

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

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

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

Otros. Los costos del segmento Otros incrementaron en 32,8% pasando de ARS 63.584 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 84.412 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Este incremento se relaciona principalmente con gastos de personal incorporado durante el presente ejercicio y el impacto que generaron las gratificaciones en el primer trimestre del ejercicio, las cuales no habían sido provisionadas al cierre del ejercicio anterior. Los costos del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 63,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 al 72,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

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

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

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

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

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron un 2,2%, pasando de ARS 2.772 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 2.712 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) menores cargos en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 447 millones; (ii) menores costos en concepto de impuestos, tasas y contribuciones por ARS 34 millones; (iii) una disminución de ARS 33 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; compensado en parte por (iv) un aumento de ARS 328 millones en concepto de mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; y (v) un aumento en otros cargos por ARS 138 millones. Los costos del segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 79,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 70,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

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

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

La mencionada variación fue causada principalmente por lo siguiente:

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

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

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

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

Resultado Bruto 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

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

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

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

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

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

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

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

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

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

Negocio Agropecuario

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyó en ARS 158.028 millones, pasando de una pérdida neta

de ARS 183.192 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 341.220 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

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

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

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

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

Resultado por venta de campos 2024 vs 2023

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

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

- El 5 de octubre de 2023 Cresud firmó la escritura traslativa de dominio por la venta de una fracción de terreno de campo denominada como Matricula 5.421 del establecimiento denominado "Los Pozos" ubicado en la provincia de Salta, con una superficie total de 4.262 hectáreas. El precio total fue de USD 2,3 millones, de los cuales restan recibir USD 1,4 millones que se abonarán en dos cuotas, la última de ellas con fecha 23 de septiembre de 2025, con garantía de hipoteca por dicho saldo.
- El 14 de diciembre de 2023 Cresud firmó la escritura traslativa de dominio por la venta de una fracción de 500 hectáreas de actividad agrícola de su establecimiento "El Tigre", ubicado en el departamento de Trenel, provincia de La Pampa, Argentina. El precio total fue de USD 3,8 millones, de los cuales restan recibir USD 0,9 millones que se abonarán en dos cuotas, la

última de ellas con fecha 12 de diciembre de 2025, con garantía de hipoteca por dicho saldo. Luego de esta operación, queda en manos de la Sociedad un remanente de aproximadamente 7.860 hectáreas de dicho establecimiento.

- El 26 de marzo de 2024, BrasilAgro concretó la venta de una fracción de 12.335 hectáreas (8.796 hectáreas productivas) del campo "Chaparral" ubicado en Correntina, Estado de Bahía, Brasil, que fue adquirido en 2007. Luego de esta operación queda en manos de BrasilAgro un remanente de 24.885 hectáreas de este campo. El monto total de la operación fue fijado en BRL 364,5 millones, de los cuales restan recibir BRL 311 millones, y el campo estaba valuado en los libros en BRL 34,0 millones. El resultado de la venta se ha reconocido en el presente ejercicio.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

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

- El 8 de noviembre de 2022, BrasilAgro celebró el contrato de venta de 1.965 hectáreas (1.423 hectáreas cultivables) de la hacienda Rio do Meio, propiedad rural ubicada en el municipio de Correntina – Bahia. El valor a pagar fue fijado en 291 sacos de soja equivalentes a BRL 62,4 millones en la fecha de la transacción. El contrato establece un cronograma para la transferencia de propiedad y los ingresos se reconocen en cuatro etapas. La primera se completó el 14 de noviembre de 2022 y se reconoció un ingreso de BRL 20 millones. Las demás fases están programadas para julio de cada año hasta 2025. Esta fracción de campo estaba valuado en los libros en BRL 17,8 millones. Luego de esta operación, queda en manos de Brasilagro un remanente de 5.750 hectáreas de dicho establecimiento.

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

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

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

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

Gastos generales y de Administración 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los gastos generales y de administración del segmento Producción Agropecuaria incrementaron en 12,4% de ARS 17.480 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio

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

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

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales disminuyeron en un 13,0%, pasando de ARS 24.826 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 21.608 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 2.245 millones honorarios a directores; (ii) una disminución de ARS 635 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) una disminución de ARS 400 millones en el cargo por amortizaciones y depreciaciones; compensado parcialmente por (iv) una disminución de ARS 162 millones en concepto de alquileres y expensas; parcialmente compensados por (v) mayores cargos mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines por ARS 216 millones. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 14,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 12,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Principalmente, la variación se explica por menores gastos en concepto de gratificaciones pagadas a los empleados. Asimismo, hubo un menor cargo por honorarios a directores.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 33,5%, pasando de ARS 3.102 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 2.062 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 396 en concepto de honorarios de directores; (ii) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 321 millones; (iii) un menor cargo en concepto de amortizaciones y depreciaciones por ARS 143 millones; (iv) una disminución de ARS 66 millones en honorarios y retribuciones por servicios; y (v) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 56 millones. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 18,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 12,7% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Principalmente, la variación se explica por menores gastos en concepto de gratificaciones pagadas a los empleados. Asimismo, hubo un menor cargo por honorarios a directores.

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

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron en un 23,2%, pasando de ARS 12.168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS

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

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

Gastos de comercialización 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

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

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 11,8%, pasando de ARS 8.055 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 9.007 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia

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

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

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 22,4%, pasando de ARS 4.172 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 3.236 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. La variación se explica, principalmente, por menores gastos generados en la venta de propiedades causados por existir menores ventas que en el ejercicio anterior. Entre las variaciones más significativas se destacan: (i) un menor cargo en honorarios y retribuciones por servicios por ARS 1.687 millones; parcialmente compensado por (ii) un aumento de ARS 669 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; (iii) un aumento de ARS 66 millones en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) un aumento de ARS 7 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; y (v) un mayor cargo en deudores incobrables (cargo y recupero, neto) por ARS 5 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 25,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 35,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

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

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

Otros resultados operativos, netos 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

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

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

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

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

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

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles disminuyeron en un 113,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 531 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 1.131 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024,

principalmente por un mayor cargo en concepto de juicios por ARS 677 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 1,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

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

Honorarios por gerenciamiento 2024 vs 2023

La compañía celebró un contrato de gerenciamiento con Consultores Asset Management S.A., el cual establece el pago de un honorario equivalente al 10% de nuestros resultados en concepto de servicios de asesoría respecto de todo tipo de cuestiones vinculadas con actividades e inversiones, tales como agrícolas, inmobiliarias, financieras, hoteleras, etc. El cargo por este honorario sufrió una disminución del 55,52% pasando de una pérdida de ARS 17.683 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida de ARS 7.866 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, como consecuencia de un menor resultado en el presente ejercicio.

Resultado operativo 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

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

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

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

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

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas disminuyó en 770,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 6.527 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023,

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

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

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó un aumento del 66,5%, pasando de una ganancia neta de ARS 10.782 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 17.952 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicho aumento se debe principalmente a una mayor ocupación de los Hoteles con el consiguiente incremento de ingresos, alcanzado, en su mayoría, niveles de ocupación prepandemia. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 19,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 29,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

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

Resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

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

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

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

Asimismo el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales) y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos),

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

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

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

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

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

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

Resultados financieros, netos 2024 vs 2023

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

Impuesto a las ganancias 2024 vs 2023

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

Resultado Neto 2024 vs 2023

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

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 periodos finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022.

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

Negocio Agropecuario

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

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

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

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

Ingresos 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

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

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

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

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

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

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

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

Costos 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

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

- La disminución de ARS 97.949 millones en los costos de venta de granos, principalmente como resultado de una disminución de toneladas en el volumen de granos vendidos por efectos de la sequía, acompañado de mayores costos directos de fertilizantes, servicios y labores en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 comparado con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022;

- La disminución de ARS 29.493 millones en los costos de venta de caña de azúcar, principalmente como resultado de una menor cantidad de caña de azúcar vendida comparado con el ejercicio anterior. Esto se evidencia debido a la baja de los precios por una menor demanda de etanol a raíz de una disminución del precio del precio del crudo y por una baja en el volumen producido y comercializado debido a una quema de plantaciones de caña de azúcar por efecto de las altas temperaturas;

- Una disminución de ARS 7.787 millones en los costos de venta de hacienda principalmente como resultado de una disminución de toneladas de hacienda vendida acompañado del efecto de la sequía, en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 comparado con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022;

- El incremento de ARS 1.735 millones en los costos de alquileres y servicios principalmente por un aumento del costo de arrendamientos y producción de semilla y una disminución del costo del servicio de Feed Lot.

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

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

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

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

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

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

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

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

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

La mencionada variación fue causada principalmente por lo siguiente:

- Un menor resultado por producción de granos por ARS 81.478 millones, tanto de Argentina por efecto de la sequía, evidenciándose una disminución de rindes y márgenes de Maíz, como de Brasil dado principalmente por Soja y Maíz, por mayores costos (fertilizantes, servicios y labores principalmente, asociados al aumento del precio del gas oil en el presente ejercicio en comparación al anterior) ante un leve incremento en rindes y superficie cultivada, y Porotos por una menor superficie cultivada, rindes y precios;

- Un menor resultado por producción de caña de azúcar de ARS 51.740 millones, proveniente mayormente de una disminución de los precios y una baja del volumen producido y comercializado debido a una quema de plantaciones de caña de azúcar por efecto de las altas temperaturas; y

- Un menor resultado por producción y tenencia de hacienda por ARS 18.214 millones, generado principalmente por el resultado de Argentina, en donde los precios de hacienda tuvieron una tendencia a la baja en el presente ejercicio, lo cual se vio acentuado por el efecto inflacionario, acompañado por una menor producción debido a las condiciones climáticas.

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

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

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

Resultado Bruto 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

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

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales aumentó en un 29,5%, pasando de una ganancia de ARS 126.862 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022,

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

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

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

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

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

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

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

Negocio Agropecuario

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyó en ARS 296.302 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 113.110 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 183.192 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

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

Oficinas; una pérdida de ARS 130.426 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 420 millones del segmento Otros)

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

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

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

Resultado por venta de campos 2023 vs 2022

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

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

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

- El 8 de noviembre de 2022, BrasilAgro celebró el contrato de venta de 1.965 hectáreas (1.423 hectáreas cultivables) de la hacienda Rio do Meio, propiedad rural ubicada en el municipio de Correntina – Bahia. El valor a pagar fue fijado en 291 sacos de soja equivalentes a BRL 62,4 millones en la fecha de la transacción. El contrato establece un cronograma para la transferencia de propiedad y los ingresos se reconocen en cuatro etapas. La primera se completó el 14 de noviembre de 2022 y se reconoció un ingreso de BRL 20 millones. Las demás fases están programadas para julio de cada año hasta 2025. Esta fracción de campo estaba valuado en los libros en BRL 17,8 millones. Luego de esta operación, queda en manos de Brasilagro un remanente de 5.750 hectáreas de dicho establecimiento.

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

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

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

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

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

- Con fecha 29 de diciembre de 2021, BrasilAgro reconoció la venta de 4.573 hectáreas (2.859 hectáreas cultivables) del campo Rio do Meio, una propiedad rural ubicada en el Municipio de Correntina. El acuerdo firmado el 1 de septiembre de 2021 fijó el precio del área en 714.835 sacos de soja, equivalente a BRL 130 millones en la fecha de la transacción. Los pagos se dividieron en 13 cuotas, la primera en forma de anticipo y el resto en 12 cuotas semestrales con vencimiento en junio y octubre, finalizando el 10 de octubre de 2027. El resultado reconocido por la venta ascendió a BRL 58 millones.

- El 8 de octubre de 2021 BrasilAgro vendió un área de 3.723 hectáreas (2.694 hectáreas cultivables) de la Finca Alto Taquari, propiedad rural ubicada en el municipio de Alto Taquari - estado de Mato Grosso. El monto total de la venta es de 1.100 sacos de soja por hectárea cultivable o BRL 589 millones (BRL 218.641 / ha cultivable). La entrega de posesión de las áreas y, en consecuencia, el reconocimiento de los ingresos por ventas, se realizará en dos etapas. En octubre de 2021 con 2.566 hectáreas (1.537 ha cultivables), por un monto aproximado de BRL 336,0 millones y septiembre de 2024 con 1.157 ha cultivables, por un valor aproximado de RARS 253,0 millones. BrasilAgro seguirá operando las áreas hasta la entrega. En el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 está reconocido como ingreso la porción correspondiente a la primera etapa.

Gastos generales y de Administración 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

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

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

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

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

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

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

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron en un 108,1%, pasando de ARS 5.847 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 12.168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como resultado de: (i) mayores cargos por ARS 3.151 millones en concepto de honorarios a directores; (ii) mayores cargos por ARS 1.427 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (iii) un incremento de ARS 881 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iv) un aumento de ARS 558 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (v) un mayor cargo por ARS 226 millones en cargos por mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 17,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 21,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

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

Gastos de comercialización 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

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

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

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

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 38,7%, pasando de ARS 625 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a ARS 383 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 256 millones en impuestos, tasas y contribuciones; y (ii) un menor cargo en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales por ARS 88 millones; parcialmente compensado por: (iii) un aumento de ARS 78 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (iv) un menor recupero de deudores incobrables por ARS 37 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 2,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a un 2,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

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

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

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

Otros resultados operativos, netos 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

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

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

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

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

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron en un 755,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 384 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una pérdida neta de ARS 3.284 millones durante el ejercicio

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

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

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

Honorarios por gerenciamiento 2023 vs 2022

La compañía celebró un contrato de gerenciamiento con Consultores Asset Management S.A., el cual establece el pago de un honorario equivalente al 10% de nuestros resultados en concepto de servicios de asesoría respecto de todo tipo de cuestiones vinculadas con actividades e inversiones, tales como agrícolas, inmobiliarias, financieras, hoteleras, etc. El cargo ascendió a ARS 17.683 millones y ARS 33.388 millones para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente.

Resultado operativo 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

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

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

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

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

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

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

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó un aumento del 92,9%, pasando de una ganancia neta de ARS 5.590 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta de ARS 10.782 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicho aumento se debe principalmente a una mayor ocupación de los Hoteles con el consiguiente incremento de ingresos, alcanzado, en su mayoría, niveles de ocupación prepandemia. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 16,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, al 19,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

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

Resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos 2023 vs 2022

Negocio Agropecuario

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

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, aumentó un 442,5%, pasando de una pérdida neta de ARS 2.844 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia neta de ARS 9.742 millones en el ejercicio

finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente originado por resultados positivos provenientes del segmento Otros.

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

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

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

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

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

Otros. El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, aumentó un 287,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 3.732 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, a una ganancia neta de ARS 14.449 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en GCDI (ex TGLT S.A.) por ARS 6.221 millones positivo y Banco Hipotecario por ARS 4.457 millones positivo, compensado en parte por la variación de nuestra inversión en Condor por ARS 3.116 millones negativo.

Resultados financieros, netos 2023 vs 2022

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

Impuesto a las ganancias 2023 vs 2022

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

Resultado Neto 2023 vs 2022

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, nuestro resultado neto del ejercicio, incluyendo el efecto de las operaciones discontinuadas, disminuyó en ARS 224.877 millones pasando de una ganancia neta de ARS 504.586 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una ganancia neta de ARS

279.709 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, de los cuales una ganancia de ARS 79.930 millones proviene del Negocio Agropecuario y una ganancia de ARS 199.779 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones.

a) Nuestra liquidez y recursos de capital

Liquidez

Nuestras principales fuentes de liquidez han sido históricamente:

- el efectivo generado por las operaciones;
- el efectivo generado por las emisiones de capital y de obligaciones negociables;
- el efectivo proveniente de acuerdos de préstamos (incluyendo el efectivo proveniente de préstamos bancarios y adelantos en cuenta corriente) y financiaciones de capital (incluyendo el efectivo proveniente del ejercicio de warrants); y
- el efectivo proveniente de la venta de propiedades de inversión, propiedades para la venta y propiedades, planta y equipo (incluyendo la venta de campos).

Nuestras principales necesidades o aplicaciones de efectivo (salvo en relación con nuestras actividades operativas) históricamente han sido:

- adquisición de subsidiarias y de interés no controlante en subsidiarias;
- adquisición de participación en asociadas y negocios conjuntos;
- aportes de capital a asociadas y negocios conjuntos;
- inversiones de capital en propiedades, planta y equipo (incluyendo la adquisición o compra de campos) y en propiedades de inversión y para la venta;
- cancelación de deudas de corto y largo plazo y sus respectivos intereses; y
- pago de dividendos.

Nuestra liquidez y recursos de capital incluyen nuestro efectivo y equivalentes de efectivo, los ingresos por actividades operativas, ventas de propiedades de inversión, propiedades para la venta y campos, préstamos bancarios obtenidos, deudas incurridas a largo plazo y fondos de capital.

Nuestros requerimientos materiales de efectivo de obligaciones contractuales conocidos y otras obligaciones consisten principalmente en nuestros préstamos. Al 30 de junio de 2024, esperábamos incurrir en un total de ARS 822.535 millones bajo nuestros préstamos, que consisten en ARS 346.944 millones con vencimiento dentro de un año, ARS 453.620 millones con vencimiento dentro de uno a cuatro años, ARS 7.283 millones con vencimiento dentro de cuatro a cinco años, y ARS 14.688 millones con vencimiento a más de 5 años.

Flujos de Fondo

La siguiente tabla muestra nuestro flujo de fondos para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022:

	30.06.2024	**30.06.2023**	**30.06.2022**
		(en millones de ARS)	
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	68.610	133.654	174.664
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	92.572	55.417	103.270
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(208.529)	(337.137)	(296.477)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	**(47.347)**	**(148.066)**	**(18.543)**

Al 30 de junio de 2024, teníamos un capital de trabajo positivo de ARS 48.795 millones (calculado como activo corriente menos pasivo corriente, a dicha fecha).

Al 30 de junio de 2024, en nuestro Negocio Agropecuario, teníamos un capital de trabajo positivo de ARS 94.793 millones (calculado como activo corriente menos pasivo corriente a dicha fecha).

Al 30 de junio de 2024, en nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones tenía un capital de trabajo negativo de ARS 45.998 millones (calculado como activo corriente menos pasivo corriente a dicha fecha).

A la misma fecha, nuestro Negocio Agropecuario tenía efectivo y equivalentes de efectivo por ARS 86.338 millones y nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones tenía efectivo y equivalentes de efectivo por ARS 28.297 millones.

Actividades operativas

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024

Nuestras actividades operativas para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024 generaron entradas de efectivo netas por ARS 68.610 millones, principalmente debido a (i) un resultado operativo por ARS 117.584 millones, (ii) una disminución en créditos por ventas y otros créditos por ARS 100.191 millones, (iii) una disminución en activos biológicos por ARS 65.701 millones, parcialmente compensado por (iv) una disminución en deudas comerciales y otras deudas por ARS 167.868 millones, (v) un aumento en inventarios por ARS 24.055 millones, (vi) una disminución en remuneraciones y cargas sociales por ARS 9.646 millones, y (vii) impuesto a las ganancias pagado por ARS 8.469 millones.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023

Nuestras actividades operativas para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023 generaron entradas de efectivo netas por ARS 133.654 millones, principalmente debido a (i) un resultado operativo por ARS 177.205 millones, (ii) una disminución en activos biológicos por ARS 83.379 millones, (iii) una disminución en créditos por ventas y otros créditos por ARS 42.462 millones, parcialmente compensado por (iv) una disminución en deudas comerciales y otras deudas por ARS 127.409 millones, (v) impuesto a las ganancias pagado por ARS 21.486 millones (vi) una disminución en pasivo por arrendamientos por ARS 13.709 millones, y (vii) un aumento en inventarios por ARS 8.991 millones.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022

Nuestras actividades operativas para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2022 generaron entradas de efectivo netas por ARS 174.664 millones, principalmente debido a (i) una disminución en activos biológicos por ARS 186.441 millones, (ii) una disminución en créditos por ventas y otros créditos por ARS 36.666 millones, (iii) un resultado operativo por ARS 28.048 millones, parcialmente compensado por (iv) una disminución en deudas comerciales y otras deudas por ARS 53.047 millones, (v) una disminución en pasivo por arrendamientos por ARS 15.259 millones, y (vi) impuesto a las ganancias pagado por ARS 9.827 millones.

Actividades de inversión

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024

Nuestras actividades de inversión generaron entradas de efectivo netas por ARS 92.572 millones para el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente debido a (i) ARS 566.015 millones en cobros por realización de inversiones en activos financieros, (ii) ARS 78.064 millones en cobros por venta de propiedades, planta y equipo, (iii) ARS 35.809 millones derivados de cobros por ventas de propiedades de inversión, (iv) ARS 23.781 millones en cobros por venta de negocios conjuntos, (v) ARS 19.503 millones por intereses cobrados, parcialmente compensado por (vi) ARS 553.671 millones utilizados en la adquisición de inversiones en activos financieros, y (vii) ARS 78.382 millones utilizados en la adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023

Nuestras actividades de inversión generaron entradas de efectivo netas por ARS 55.417 millones para el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente debido a (i) ARS 194.173 millones en cobros por realización de inversiones en activos financieros, (ii) ARS 84.129 millones derivados de cobros por ventas de propiedades de inversión, (iii) ARS 66.292 millones en cobros por venta de propiedades, planta y equipo, parcialmente compensado por (iv) ARS 205.928 millones utilizados en la adquisición de inversiones en activos financieros, (v) ARS 67.614 millones utilizados en la adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo y (vi) ARS 21.935 millones utilizados en la adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022

Nuestras actividades de inversión generaron entradas de efectivo netas por ARS 103.270 millones para el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente debido a (i) ARS 208.060 millones derivados de cobros por ventas de propiedades de inversión, (ii) ARS 144.882 millones en cobros por realización de inversiones en activos financieros, (iii) dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos por ARS 29.314 millones, (iv) ARS 23.020 millones en cobros por venta de propiedades, planta y equipo, parcialmente compensado por (v) ARS 217.746 millones utilizados en la adquisición de inversiones en activos financieros, (vi) adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión por ARS 49.131 millones y (vii) ARS 32.215 millones utilizados en la adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo.

Actividades de financiación

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024

Nuestras actividades de financiación por el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024 resultaron en salidas netas de efectivo por ARS 208.529 millones, principalmente por (i) la cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables por ARS 287.766 millones, (ii) el pago de intereses por ARS 126.241 millones, (iii) dividendos pagados por ARS 123.587 millones, parcialmente compensados por (iv) toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables por ARS 303.868 millones, y (v) la obtención neta de préstamos de corto plazo por ARS 32.549 millones.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023

Nuestras actividades de financiación por el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023 resultaron en salidas netas de efectivo por ARS 337.137 millones, principalmente por (i) la cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables por ARS 409.481 millones, (ii) dividendos pagados por ARS 162.952 millones, (iii) el pago de intereses por ARS 127.316 millones, (iv) recompra de acciones propias por ARS 25.563 millones, parcialmente compensados por (v) toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables por ARS 372.096 millones, y (vi) obtención neta de préstamos de corto plazo por ARS 15.541 millones.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022

Nuestras actividades de financiación por el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2022 resultaron en salidas netas de efectivo por ARS 296.477 millones, principalmente por (i) la cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables por ARS 337.528 millones, (ii) el pago de intereses por ARS 129.842 millones, (iii) dividendos pagados por ARS 66.588 millones, (iv) cancelación de arrendamientos financieros por ARS 8.393 millones, parcialmente compensados por (v) la toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables por ARS 226.495 millones y (vi) la obtención neta de préstamos de corto plazo por ARS 18.573 millones.

Inversiones en Bienes de Capital

Nuestras inversiones en bienes de capital fueron de ARS 62.230 millones, ARS 118.266 millones y ARS 107.925 millones para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022, respectivamente incluyendo otros bienes y equipos adquiridos en combinaciones de negocios.

Nuestros gastos de capital consistieron en la compra de bienes raíces y fincas, adquisición y mejoramiento de activos agrícolas productivos, construcción de bienes raíces y adquisición de reservas de tierras.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, en nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones realizamos inversiones en bienes de capital por ARS 16.910 millones de la siguiente manera: (a) adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo por ARS 3.327 millones, principalmente relacionados con: i) ARS 493 millones en edificios e instalaciones, ii) ARS 1.082 millones en maquinarias, equipos y otros y iii) mejoras en nuestros hoteles Libertador, Llao Llao e Intercontinental (ARS 64 millones, ARS 736 millones y ARS 952 millones, respectivamente); (b) mejoras en nuestras propiedades de alquiler por ARS 9.991 millones y (c) el desarrollo de propiedades por ARS 3.592 millones.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 invertimos en el Negocio Agropecuario ARS 45.320 millones, de los cuales: (a) ARS 24.024 millones corresponden a establecimientos agropecuarios (ARS 20.985 millones provienen de nuestra subsidiaria Brasilagro), (b) ARS 12.981 millones a plantas productoras, (c) ARS 4.211 millones correspondientes a otros edificios e instalaciones, (d) ARS 2.317 millones a maquinarias y equipos, (e) ARS 1.379 millones a rodados y (f) ARS 408 millones a muebles y útiles.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, en nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones realizamos inversiones en bienes de capital por ARS 25.584 millones de la siguiente manera: (a) adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo por ARS 2.946 millones, principalmente relacionados con: i) ARS 41 millones en edificios e instalaciones, ii) ARS 1.126 millones en maquinarias, equipos y otros, iii) mejoras en nuestros hoteles Libertador, Llao Llao e Intercontinental (ARS 48 millones, ARS 1.605 millones y ARS 126 millones, respectivamente); (b) mejoras en nuestras propiedades de alquiler por ARS 13.033 millones; (c) el desarrollo de propiedades por ARS 9.605 millones.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 invertimos en el Negocio Agropecuario ARS 92.682 millones, de los cuales: (a) ARS 77.434 millones corresponden a establecimientos agropecuarios (ARS 73.069 millones provienen de nuestra subsidiaria Brasilagro), (b) ARS 6.851 millones a plantas productoras, (c) ARS 4.908 millones correspondientes a otros edificios e instalaciones, (d) ARS 2.869 millones a maquinarias y equipos, (e) ARS 338 millones a rodados y (f) ARS 282 millones a muebles y útiles.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, en nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones realizamos inversiones en bienes de capital por ARS 78.437 millones de la siguiente manera: (a) adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo por ARS 2.683 millones, principalmente relacionados con: i) ARS 89 millones en edificios e instalaciones, ii) ARS 424 millones en maquinarias, equipos y otros y iii) mejoras en nuestros hoteles Libertador, Llao Llao e Intercontinental (ARS 89 millones, ARS 2.025 millones y ARS 56 millones, respectivamente); (b) mejoras en nuestras propiedades de alquiler por ARS 22.674 millones y (c) el desarrollo de propiedades por ARS 53.080 millones.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 invertimos en el Negocio Agropecuario ARS 29.488 millones, de los cuales: (a) ARS 16.923 millones corresponden a establecimientos agropecuarios (ARS 16.700 millones provienen de nuestra subsidiaria Brasilagro), (b) ARS 4.941 millones a plantas productoras, (c) ARS 3.251 millones correspondientes a otros edificios e instalaciones, (d) ARS 3.244 millones a maquinarias y equipos, (e) ARS 992 millones a rodados y (f) ARS 137 millones a muebles y útiles.

Nuestro endeudamiento

La composición y valor razonable de los préstamos al 30 de junio de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Valor en libros	Valor razonable

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

Las siguientes tablas describen nuestra deuda total al 30 de junio de 2024:

Negocio Agropecuario

Negocio agropecuario	Moneda	Tasa de interés %	Valor nominal	Valor contable (en millones de ARS)
Cresud ON - Clase XXXIII	USD	6,99%	6	6.025
Cresud ON - Clase XXXIV	USD	6,99%	12	11.470
Cresud ON - Clase XXXV (1)	USD	3,50%	21	18.174
Cresud ON - Clase XXXVI	USD	2,00%	41	32.981
Cresud ON - Clase XXXVII	USD	5,50%	24	22.229
Cresud ON - Clase XXXVIII	USD	8,00%	71	66.402
Cresud ON - Clase XL	USD	0,00%	38	34.823
Cresud ON - Clase XLI	ARS	Badlar + 3,00%	4.147	5.231
Cresud ON - Clase XLII	USD	0,00%	30	27.380
Cresud ON - Clase XLIII	ARS	Badlar + 0,00%	19.886	23.717
Cresud ON - Clase XLIV	USD	6,00%	40	36.869
Cresud ON - Clase XLV	USD	6,00%	10	9.352
Descubiertos bancarios	ARS	Variable	-	7.446
Brasilagro - ON	BRL	106,50% e 110,00% e Pré 5,37 + TLP 100%	473	81.788
Brasilagro - Préstamos bancarios	BRL	3,24% a 6,34% + CDI a 100%	124	21.405
Brasilagro - Préstamos bancarios	BRL	3,50%	30	5.132
Brasilagro - Préstamos bancarios	BRL	Pré 6,34% a 7,64%	26	4.453
Brasilagro - Préstamos bancarios	BRL	3,76% a 6,76%	14	2.351
Brasilagro - Préstamos bancarios	USD	7,00% a 9,50%	16	2.846
FyO - ON	USD	0,00%	35	31.911
FyO - Descubiertos bancarios	USD	Variable	-	11
FyO - Otros	USD	0,00%	4	4.043
Total Negocio Agropecuario				**456.039**

(1) Al 30 de junio 2024, se realizó el pago de la amortización por el 50% del capital.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones	Moneda	Tasa de interés %	Valor nominal	Valor contable (en millones de ARS)
IRSA ON 2024 - Clase XIII (1)	USD	3,90%	15	13.688
IRSA ON 2028 - Clase XIV (2)	USD	8,75%	132	121.254
IRSA ON 2025 - Clase XV	USD	8,00%	62	58.124
IRSA ON 2025 - Clase XVI	USD	7,00%	28	26.482
IRSA ON 2025 - Clase XVII	USD	5,00%	25	22.826
IRSA ON 2027 - Clase XVIII	USD	7,00%	21	19.519
IRSA ON 2025 - Clase XIX	ARS	Badlar + 0,99%	26.204	28.148
IRSA ON 2026 - Clase XX	USD	6,00%	23	20.775
IRSA ON 2025 - Clase XXI	ARS	Badlar + 4,50%	17.013	17.234
Prestamos con accionistas minoritarios	USD	5,00%	1	1.866
Partes relacionadas	ARS	Badlar	5	21
Partes relacionadas	USD	Libor + 2,25%	-	251
Partes relacionadas	USD	1,00%	-	251
Préstamos bancarios	ARS	25,00%	4.000	4.112
Préstamos bancarios	ARS	35,67%	2.402	2.456
Otros	USD	3,50%	3	3.793
Descubiertos bancarios	ARS	Variable	-	25.696
Total Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones				**366.496**

(1) Al 30 de junio 2024, se realizó el pago de la amortización por el 50% del capital.
(2) Al 30 de junio 2024, se realizó el pago de la amortización por el 17,5% del capital.

Negocio Agropecuario

Obligaciones Negociables en circulación

Obligaciones Negociables Clases XXXIII y XXXIV

Como consecuencia de la normativa dispuesta por el BCRA se realizaron las emisiones de las Obligaciones Negociables Clase XXXIII y XXXIV, con la finalidad de llevar a cabo la refinanciación de las Obligaciones Negociables Clase XXV por un valor nominal de USD 59,6 millones, con vencimiento el 12 de julio de 2021.

El 30 de junio de 2021 se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XXXIV, a continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XXXIV: las cuales se suscribieron en dólares por un valor nominal de USD 35,7 millones, con vencimiento a los 36 meses desde la fecha de emisión, es decir el 30 de junio de 2024. Devengarán intereses a una tasa fija del 6,99% nominal anual, pagaderos semestralmente. El pago de capital se determinó en tres cuotas: 33% del capital que fue pagado el 30 de junio de 2022, 33% del capital que fue pagado el 30 de junio de 2023 y 34% a ser pagado el 30 de junio de 2024. El precio de emisión fue de 100%. El 30 de junio de 2024, la Clase XXXIV fue cancelada en su totalidad.

Posteriormente, el 6 de julio de 2021 se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XXXIII, las cuales fueron suscriptas en especie con las Obligaciones Negociables Clase XXV. El valor nominal de Obligaciones Negociables Clase XXV presentadas y aceptadas al Canje fue de USD 18,8 millones. A continuación, se detallan las principales características de la Clase XXXIII:

- ON Clase XXXIII: se emitieron por un valor nominal de USD 18,8 millones, con vencimiento a los 36 meses desde la fecha de emisión, es decir el 6 de julio de 2024. Devenga intereses a una tasa fija del 6,99% nominal anual, pagaderos semestralmente. El pago de capital se determinó en tres cuotas: 33% del capital que fue pagado el 6 de julio de 2022, 33% del capital que fue pagado el 6 de julio de 2023 y 34% del capital a ser pagado el 6 de julio de 2024. El precio de emisión fue de 100%. El 6 de julio de 2024, la Clase XXXIII fue cancelada en su totalidad.

Obligaciones Negociables Clases XXXV

El 13 de septiembre de 2021, emitimos en el mercado local las Obligaciones Negociables Clase XXXV denominadas en dólares estadounidenses y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 41,9 millones a una tasa fija de 3,5%, con pagos semestrales. El pago de capital se determinó en tres cuotas: 25% del capital que fue pagado el 13 de septiembre de 2023; 25% del capital a ser pagado el 13 de marzo de 2024 y 50% del capital a ser pagado el 13 de septiembre de 2024. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal. El 13 de septiembre de 2024, la Clase XXXV fue cancelada en su totalidad.

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

Obligaciones Negociables Clase XXXVI

El 18 de febrero de 2022, emitimos en el mercado local las Obligaciones Negociables Clase XXXVI, denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 40,6 millones a una tasa fija del 2,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 18 de febrero de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

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

Obligaciones Negociables Clase XXXVII

El 15 de junio de 2022, emitimos en el mercado local las Obligaciones Negociables Clase XXXVII denominadas y pagaderas en dólares por USD 24,4 millones a una tasa fija del 5,5%, con intereses pagaderos semestralmente (a excepción de la última cuota de intereses cuya fecha de pago será a los tres meses de la finalización del anterior período de intereses). La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 15 de marzo de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

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

Obligaciones Negociables Clase XXXVIII

Como consecuencia de la normativa dispuesta por el BCRA, el 6 de julio de 2022, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase XXIII con un valor nominal de 113,2 millones con vencimiento el 16 de febrero de 2023. El 6 de julio de 2022, se anunció la finalización de la oferta de canje, el valor nominal de Obligaciones Negociables presentadas y aceptadas al Canje fue de USD 98,4 millones, lo que representa una aceptación del 86,98%, las cuales fueron canceladas parcialmente, quedando un monto en circulación de USD 14,7 millones, el cual fue cancelado en su totalidad a su vencimiento. El 8 de julio de 2022 se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XXXVIII, por un monto de USD 70,6 millones, entregadas en canje por las Obligaciones Negociables Clase XXIII de acuerdo a las condiciones estipuladas en el Prospecto de Suplemento y Canje de esta emisión.

El canje ofreció dos alternativas:

-Opción A: Un pago de hasta el 30% efectivo del monto total de participación en el canje, y la diferencia para completar el nominal canjeado, en Obligaciones Negociables Clase XXXVIII. Por cada USD 1 ofertado, el tenedor recibió USD 0,6913 en efectivo, más el monto restante hasta completar USD 1 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables presentadas al Canje, en Obligaciones Negociables Clase XXXVIII. El 43,40% de las obligaciones negociables que participaron del canje fueron aceptadas bajo la Opción A.

-Opción B: Por cada USD 1 ofertado y aceptado de la ON Clase XXIII el tenedor recibió USD 1,03 Obligaciones Negociables Clase XXXVIII. El resultado fue de 56,60% de las obligaciones negociables que participaron del canje fueron aceptadas bajo la Opción B.

En ambas opciones, se abonaron los intereses devengados hasta la fecha de emisión y liquidación.

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

Obligaciones Negociables Clases XL

El 21 de diciembre de 2022, emitimos en el mercado local las Obligaciones Negociables Clase XL, denominada y pagadera en dólares estadounidenses por USD 38,2 millones a una tasa fija de 0,0%, por lo que no devengará intereses. El pago de capital se determinó en tres cuotas: 33% del capital a ser pagado el 21 de diciembre de 2025; 33% del capital a ser pagado el 21 de junio de 2026 y 34% del capital a ser pagado el 21 de diciembre de 2026. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

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

Obligaciones Negociables Clases XLI y XLII

El 21 de diciembre de 2022, emitimos en el mercado local un monto total de USD 50 millones a través de las Obligaciones Negociables Clase XLI y Clase XLII, a continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XLI: se emitieron por un valor nominal de ARS 4.147,3 millones, con vencimiento a los 18 meses desde la fecha de emisión, es decir el 4 de octubre de 2024. Devengarán intereses a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 1,0%, pagaderos trimestralmente y amortizará su capital al vencimiento. El precio de emisión fue de 100%. El 4 de octubre de 2024, la Clase XXXIII fue cancelada en su totalidad.

- ON Clase XLII: se emitieron por un valor nominal de USD 30,0 millones, con vencimiento a los 37 meses desde la fecha de emisión, es decir el 4 de mayo de 2026; a una tasa fija de 0,0%, por lo que no devengará intereses y amortizará su capital al vencimiento. El precio de emisión fue de 100%.

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

Obligaciones Negociables Clases XLIII y XLIV

El 17 de enero de 2024, emitimos en el mercado local un monto total de USD 64,2 millones a través de las Obligaciones Negociables Clase XLIII y Clase XLIV, a continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XLIII: se emitieron por un valor nominal de ARS 19.886,0 millones, con vencimiento a los 12 meses desde la fecha de emisión, es decir el 17 de enero de 2025. Devengarán intereses a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 0,0%, pagaderos trimestralmente y amortizará su capital al vencimiento. El precio de emisión fue de 100%.
- ON Clase XLIV: se emitieron por un valor nominal de USD 39,8 millones, con vencimiento a los 36 meses desde la fecha de emisión, es decir el 17 de enero de 2027; a una tasa fija de 6,0%, con intereses pagaderos semestralmente y amortizará su capital al vencimiento. El precio de emisión fue de 100%.

Obligaciones Negociables Clases XLV

El 22 de abril de 2024, emitimos en el mercado local las Obligaciones Negociables Clase XLV, denominada y pagadera en dólares estadounidenses por USD 10,2 millones a una tasa fija de 6,0%, con intereses pagaderos semestralmente (a excepción de la última cuota de intereses cuya fecha de pago será a los cuatro meses de la finalización del anterior período de intereses) y amortizará su capital al vencimiento el 22 de agosto de 2026. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

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

Obligaciones Negociables Clases XLVI

Con posterioridad al cierre del año fiscal 2024, el 18 de julio de 2024, emitimos en el mercado local las Obligaciones Negociables Clase XLVI, denominadas en dólares estadounidenses y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 28,6 millones a una tasa fija de 1,5%, con intereses pagaderos semestralmente y amortizará su capital al vencimiento el 18 de julio de 2027. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Obligaciones Negociables BrasilAgro

El 5 de mayo de 2021, BrasilAgro emitió obligaciones negociables, no convertibles en acciones, por un total de BRL 240 millones. Las mismas devengaran intereses a tasa variable conformada por IPCA (Indice Nacional de Precios al Consumidor Amplio) más 5,3658% anual, pagaderos anualmente. El capital será amortizado en dos cuotas iguales con vencimiento el 13 de abril de 2027 y el 12 de abril de 2028.

El 16 de noviembre de 2023, BrasilAgro emitió obligaciones negociables, no convertibles en acciones, por un total de BRL 165 millones. Las mismas devengaran intereses a tasa del 12,16% anual, pagaderos anualmente. El capital será amortizado en siete cuotas a partir de 2027 hasta 2030.

Emisión de Obligaciones Negociables FyO Serie II

Con fecha 25 de julio de 2022 FyO emitió las Obligaciones Negociables Serie II, denominadas en Dólares Estadounidenses, a ser suscriptas e integradas en pesos convertidos al tipo de cambio inicial y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, por un monto de valor nominal USD 15,0 millones con vencimiento a los 36 meses de la fecha de emisión, con una tasa de interés fija anual del 0%, por lo que no devengan intereses. El capital será amortizado en una única cuota en la fecha de vencimiento, el 25 de julio de 2025. El precio de emisión fue del 100% del valor nominal (a la par).

Emisión de Obligaciones Negociables FyO Serie III

Con fecha 25 de abril de 2023 FyO emitió las Obligaciones Negociables Serie III, denominadas en Dólares Estadounidenses, a ser suscriptas e integradas en pesos convertidos al tipo de cambio inicial y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, por un monto de valor nominal USD 20,0 millones con vencimiento a los 36 meses de la fecha de emisión, con una tasa de interés fija anual del 0%, por lo que no devengan intereses. El capital será amortizado en una única cuota en la fecha de vencimiento, el 25 de abril de 2026. El precio de emisión fue del 100% del valor nominal (a la par).

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones:

Obligaciones Negociables IRSA Clases XIII.

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: denominada en dólares estadounidenses y pagadera en pesos al tipo de cambio aplicable por un total de USD 58,1 millones a una tasa fija de 3,9%, con pagos semestrales. El pago de capital se determinó en tres cuotas: 25% del capital que fue pagado el 26 de agosto de 2023; 25% del capital a ser pagado el 26 de febrero de 2024 y 50% del capital a ser pagado el 26 de agosto de 2024. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Los fondos se utilizaron para refinanciar pasivos de corto plazo y capital de trabajo.

Obligaciones Negociables IRSA Clase XIV

Como consecuencia de la normativa dispuesta por el BCRA, el 6 de julio de 2022, IRSA concretó la operación de canje de la ON Clase II con un valor nominal de USD 360 millones con vencimiento el 23 de marzo de 2023, originalmente emitidas por IRSA Propiedades Comerciales S.A. El 6 de julio de 2022, se anunció el cierre del canje, en el cual fueron presentadas y aceptadas al Canje USD 238.985.000, lo que representó una aceptación del 66,38%, y en consecuencia el 8 de julio de 2022 se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XIV, por un monto de USD 171,2 millones, entregadas en canje por las Obligaciones Negociables Clase II de acuerdo a las condiciones estipuladas en el Prospecto de Suplemento y Canje de esta emisión.

El canje ofreció dos alternativas:

-Opción A: Un pago de hasta el 30% efectivo del monto total de participación en el canje, y la diferencia para completar el nominal canjeado, en Obligaciones Negociables Clase XIV con una prima de 1,015 veces. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor de bonos recibió USD 493,18 en efectivo y USD 514,42 en Obligaciones Negociables Clase XIV. El 60,83% de las obligaciones negociables que participaron del canje fueron aceptadas bajo la Opción A.

-Opción B: Por cada USD 1.000 ofertados el tenedor de bonos recibió 1,03 veces Obligaciones Negociables Clase XIV. El resultado fue de 39,17% de las obligaciones negociables que participaron del canje fueron aceptadas bajo la Opción B.

En ambas opciones, se abonaron los intereses devengados hasta la fecha de emisión y liquidación.

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

En la fecha de liquidación del canje, se realizó la cancelación parcial de las ON Clase II, quedando un monto en circulación de USD 121.015.000. El 3 de febrero de 2023, anunciamos el rescate total de las Obligaciones Negociables Clase II. El mismo, se llevó a cabo el 8 de febrero de 2023, siendo esta cancelada en su totalidad.

Las ON Clase XIV contienen ciertos Compromisos, Supuestos de Incumplimiento, y Limitaciones, tales como Limitación a la Asunción de Deuda Adicional, Limitación sobre Pagos Restringidos, Limitación a las Operaciones con Afiliadas, y Limitación a la Fusión Propiamente Dicha, Fusión por Absorción y Venta de la totalidad o una parte sustancial de Activos.

Para incurrir en deuda adicional, IRSA está obligada a cumplir con el Índice de Cobertura de Intereses Consolidados de deuda adicional, que debe ser superior a 2,00. El Índice de Cobertura de Intereses Consolidados se define como EBITDA Consolidado dividido los intereses netos consolidados. El EBITDA Consolidado se define como resultado operativo más depreciaciones y amortizaciones y otros cargos consolidados no monetarios.

Las ON Clase XIV contienen compromisos financieros que limitan a IRSA a declarar o pagar dividendos en efectivo o en especie, a menos que las siguientes condiciones se cumplieran al momento del pago:

a) no ocurra y subsista un Supuesto de Incumplimiento,

b) IRSA pueda incurrir en al menos USD 1,00 de Deuda Adicional en virtud de la "Limitación a la Asunción de Deuda Adicional"; y

c) el monto total de dicho Pago Restringido supere la suma de:

(i) 100% del EBITDA acumulado para el período (considerado como un mismo período contable) desde el 1° de julio de 2020 hasta el último día del último trimestre económico finalizado antes de la fecha de dicho Pago Restringido menos un monto igual a 150% de los intereses netos consolidados para dicho período; y

(ii) cualquier reducción de Deuda del Emisor o sus Subsidiarias después de la Fecha de Emisión (otro que Deuda de las Subsidiarias con la Emisora) mediante su conversión o canje por Acciones del Emisor o sus Subsidiarias.

Obligaciones Negociables IRSA Clases XV y XVI.

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

- ON Clase XV: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 61,7 millones a una tasa fija de 8,0%, con pagos semestrales. El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 25 de marzo de 2025. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.
- ON Clase XVI: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 28,2 millones a una tasa fija de 7,0%, con pagos semestrales. El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 25 de julio de 2025. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Los fondos se destinaron principalmente para refinanciar pasivos de corto plazo y capital de trabajo.

Obligaciones Negociables IRSA Clases XVII.

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

- ON Clase XVII: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 25 millones a una tasa fija de 5,0%, con pagos semestrales (a excepción del primer pago de intereses que será a los nueves meses contados desde la fecha de emisión y liquidación). El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 7 de diciembre de 2025. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Los fondos se destinarán principalmente para refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo.

Obligaciones Negociables IRSA Clases XVIII y XIX.

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

- ON Clase XVIII: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 21,4 millones a una tasa fija de 7,0%, con pagos semestrales. El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 28 de febrero de 2027. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.
- ON Clase XIX: denominadas y pagaderas en pesos por un total de ARS 26.203,8 millones, con vencimiento a los 12 meses desde la fecha de emisión, es decir el 28 de febrero de 2025. Devengarán intereses a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 0,99%, pagaderos trimestralmente y amortizará su capital al vencimiento. El precio de emisión fue de 100%.

Obligaciones Negociables IRSA Clases XXI y XXI.

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

- ON Clase XX: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 23,0 millones a una tasa fija de 6,0%, con pagos semestrales. El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 10 de junio de 2026. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.
- ON Clase XXI: denominadas y pagaderas en pesos por un total de ARS 17.012,7 millones, con vencimiento a los 12 meses desde la fecha de emisión, es decir el 10 de junio de 2025. Devengarán intereses a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 4,50%, pagaderos trimestralmente y amortizará su capital al vencimiento. El precio de emisión fue de 100%.

d) Información sobre tendencias

La siguiente información proviene del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación de la República Argentina, del Instituto de Promoción de la Carne Vacuna Argentina ("IPCVA") y el USDA.

Trigo

En el nivel mundial, el USDA proyectó en su informe de septiembre para la campaña 2024/2025, la producción de trigo en 796,88 millones de toneladas, lo que implica un aumento del 0,8% en comparación con la campaña 2023/2024. Para la Argentina el USDA proyectó la producción de trigo en 18 millones de toneladas, y las exportaciones en 11,50 millones de toneladas para la campaña 2024/2025. Esto indica un incremento del 13,6% en la producción de trigo Argentina, y un aumento del 40,2% en las exportaciones argentinas, en comparación con la campaña anterior.

Maíz

A nivel mundial, el USDA proyectó en su informe de septiembre para la campaña 2024/2025, la producción de maíz en 1.218,57 millones de toneladas, un 0,5% por debajo de la campaña anterior. Argentina es el cuarto exportador de maíz del mundo después de China, Estados Unidos y Brasil, seguido de Ucrania, Rusia y Sudáfrica. Para la Argentina el USDA proyectó la producción de maíz en 51 millones de toneladas, y 36 millones de toneladas de exportación de maíz para la temporada 2024/2025. Eso significa un aumento del 2% en la producción de maíz de Argentina y un aumento del 2,9% en sus exportaciones de maíz; en comparación con la campaña anterior.

Soja

A nivel mundial, el USDA proyectó en su informe de septiembre para la campaña 2024/2025 un aumento del 8,6% en comparación con la campaña anterior. Argentina, es uno de los principales exportadores de Soja junto con Brasil, Paraguay y Uruguay. Se espera que la producción y las exportaciones de soja de Argentina para la temporada 2024/2025 sean de unos 51 millones de toneladas y 4,50 millones de toneladas, respectivamente. Esto significa un aumento del 6,0% en la producción de soja de Argentina y una caída del 13,5% en sus exportaciones de soja; en comparación con la campaña anterior.

Hacienda

Según el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca ("MAGyP") y el Ministerio de Economía ("MECON"), en junio de 2024 la carne bovina representaba el 43,6% del consumo per cápita promedio total de carnes, seguida por aves con el 41,1% y porcinos con el 15,2%.

En el acumulado de los primero ocho meses de 2024, la producción (res con hueso) de carne bovina cayó 1,6%, mientras que porcinos creció 4,0%; comparado contra el mismo período del año anterior.

Según la Bolsa de Comercio de Rosario, en el primer semestre de 2024, las exportaciones de carne bovina crecieron un 10% en volumen de forma interanual, aunque por la caída de precios el valor de estas exportaciones se mantuvo prácticamente sin cambios si se lo contabiliza en dólares, sólo un 0,1% por encima del año previo y en línea con el promedio de los últimos cinco años. Las exportaciones de carne avícola crecieron en volumen un 21% contra el año previo; y si bien este saldo supera en un 18% medido en dólares al del primer semestre del año previo, todavía se ubica un 28% por debajo del promedio de los últimos cinco años. Por su lado, las exportaciones porcinas se ubicaron 3% por debajo del año pasado y un 47% por detrás del promedio de los últimos cinco años en términos de volumen.

Si se analizan los primeros ocho meses de 2024, se faenaron 8,6% menos animales bovinos que en el mismo período del año previo. Mientras que, la faena de animales porcinos fue de 2,9% más en el comparativo de los primeros ocho meses de 2024 comparado con el mismo período del año previo.

Evolución de los Centros Comerciales en Argentina

En septiembre de 2024, el Índice de Confianza del Consumidor (ICC) mostró una caída del 5,92% con respecto al mes anterior y un aumento del 10,1% con respecto al mismo mes del año previo. Las ventas acumuladas en términos corrientes de centros comerciales, aumentaron un 186% en el año fiscal 2024 respecto al año fiscal 2023. Las ventas acumuladas de los primeros ocho meses de 2024 representan un 220,5% en términos corrientes y un aumento de 0,7% en términos reales, con respecto al mismo período de 2023.

Evolución de los inmuebles de oficinas en Argentina

Según Colliers, el segundo trimestre de 2024 cierra con una vacancia del orden del 16,8% respecto al mercado premium de la Ciudad de Buenos Aires, levemente por debajo del mismo trimestre del año anterior. Los precios de alquiler no sufrieron grandes variaciones durante el segundo trimestre del año 2024. Las propiedades de categoría A+ tienen un precio promedio de 23,6 USD/m2 y las propiedades de clase A de 19,5 USD/m2. En cuanto al precio promedio por submercado, Norte CABA, Puerto Madero, Plaza Roma y Catalinas reflejan los más altos con registros de 26,85 USD/m2, 24,66 USD/m2, 24,14 USD/m2 y 24,12 USD/m2 respectivamente.

Evolución de la industria hotelera en Argentina

Según la Encuesta de Vacancia Hotelera (EOH) que elabora el INDEC, a junio de 2024 las pernoctaciones en establecimientos hoteleros y parahoteleros se estimaron en 2,8 millones, un 18,2% menos que en el mismo mes del año anterior. Las pernoctaciones de viajeros residentes y no residentes disminuyeron un 18,8% y un 15,8%, respectivamente. El total de viajeros que se alojaron en hoteles durante junio de 2024 fue de 1,2 millones, un 19,3% menos que en el mismo mes del año anterior. El número de viajeros residentes y no residentes disminuyó un 19,0% y un 20,7%, respectivamente. La Tasa de Ocupación de Habitaciones a junio de 2024 fue del 35,5%, frente al 44,1% del mismo mes del año anterior. Por su parte, la Tasa de Ocupación de Camas para el mismo período fue del 27,2%, frente al 33,0% del mismo mes del año anterior.

DE LA OFERTA Y LA NEGOCIACIÓN

a) Descripción de las Obligaciones Negociables

Este resumen detalla información importante sobre este Programa. Se recomienda leer este Prospecto en su totalidad. Los Suplementos de Prospecto detallarán, respecto de las Clases y/o Series a las cuales correspondan, los términos y condiciones específicos de tales Clases y/o Series. Los términos y condiciones contenidos bajo el presente título rigen para las obligaciones negociables a ser emitidas en el marco del Programa, sin perjuicio de lo cual los respectivos Suplementos de Prospecto establecerán los términos y condiciones específicos de las obligaciones negociables en particular que se emitan, los cuales complementarán a los presentes términos y condiciones generales, siempre con el debido resguardo del interés de los inversores. Las referencias a "Obligaciones Negociables" incluidas en este Prospecto corresponden a Obligaciones Negociables que pueden emitirse en el marco de este Programa, salvo que el contexto implique lo contrario.

General

Las Obligaciones Negociables podrán ser o no emitidas en el marco de convenios de fideicomiso y/o de convenios de agencia que oportunamente la Compañía celebre con entidades que actúen como fiduciarios y/o agentes. Tales fiduciarios y/o agentes desempeñarán funciones solamente respecto de las Clases que se especifiquen en los respectivos Suplementos de Prospecto y tendrán los derechos y obligaciones que se especifiquen en los mismos. La existencia de fiduciarios y agentes se detallará en los Suplementos de Prospecto correspondientes.

La creación del Programa para la emisión de las Obligaciones Negociables ha sido aprobada por la Asamblea de Accionistas de fecha 31 de octubre de 2012, y por reunión de Directorio de fecha 22 de marzo de 2013. Cabe mencionar que por la Asamblea de Accionistas de fecha 14 de noviembre de 2014, 31 de octubre de 2016, 31 de octubre de 2017, 29 de octubre de 2018 y 27 de abril de 2023 se renovaron las facultades delegadas en el Directorio para la emisión de Obligaciones Negociables en el marco del Programa. A su vez, en la Asamblea de Accionistas celebrada el 30 de octubre de 2015 se aprobó la ampliación del monto del Programa por un monto adicional de hasta USD 200.000.000. Posteriormente, en la Asamblea de Accionistas celebrada el 31 de octubre de 2017 se aprobó la prórroga de la vigencia del Programa y se ratificó la aprobación de la ampliación del monto del Programa por un monto adicional de hasta USD 200.000.000 aprobada por la Asamblea de Accionistas celebrada el 30 de octubre de 2015. La actualización, primer prórroga y ampliación del monto del Programa fue aprobada por Acta de Directorio de fecha 12 de diciembre de 2017. La segunda prórroga del Programa ha sido aprobada por reunión de Directorio de fecha 5 de octubre de 2023. La Asamblea de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023 aprobó una nueva prórroga de la vigencia del Programa por un nuevo plazo de cinco años, prorrogándose la vigencia del Programa hasta el 22 de octubre de 2028, o bien el plazo mayor que autoricen las Normas de la CNV. La actualización del Programa fue aprobada por reunión de Directorio del 11 de septiembre de 2024.

Las Obligaciones Negociables podrán ser emitidas periódicamente en una o más Clases. Dentro de cada Clase, podremos emitir series de obligaciones negociables sujetas a términos idénticos a los de las demás series de dicha Clase, salvo la fecha de emisión, monto, precio, leyendas de circulación restringida y fecha de pago de intereses inicial, condiciones que podrán variar. Estableceremos los términos específicos de cada Clase en un Suplemento de Prospecto de este Prospecto. Las Obligaciones Negociables de todas las Clases en un mismo momento en circulación en este Programa están limitadas al valor nominal total máximo de hasta USD 500.000.000 (o su equivalente en otras monedas) en cualquier momento en circulación. Los términos particulares de cada emisión de Obligaciones Negociables, incluidos, entre otros, la fecha de emisión, monto de emisión, precio de emisión, moneda de denominación y pago, vencimiento, tasa de interés o fórmula para la tasa de interés, si hubiera, forma de integración y, de ser aplicable, las disposiciones sobre rescate, amortización y ajuste por índices, serán establecidos para cada una de tales emisiones en las Obligaciones Negociables y en el respectivo Suplemento de Prospecto.

Las Obligaciones Negociables revestirán el carácter de obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones en virtud de la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV y demás normativa aplicable, y tendrán derecho a los beneficios allí establecidos y estarán sujetas a los requisitos de procedimiento dispuestos en las mencionadas normas. El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer o no que las Obligaciones Negociables constituyan obligaciones

simples, incondicionales y no subordinadas, con garantía común, con al menos igual prioridad de pago en todo momento que la restante deuda no garantizada y no subordinada, existente y futura (salvo las obligaciones que gocen de preferencia por ley o de puro derecho). De así especificarlo el respectivo Suplemento de Prospecto, podremos emitir obligaciones negociables subordinadas que estarán en todo momento sujetas en su derecho de pago al pago de nuestra deuda garantizada y, en tanto allí se establezca en tal sentido, a cierta otra deuda no garantizada y no subordinada (así como a las obligaciones preferidas por ley o de puro derecho). Véase *"Rango y Clasificación"*.

Las Obligaciones Negociables podrán devengar intereses a la tasa de interés o fórmula para tasas de interés establecidas en el Suplemento de Prospecto. El Suplemento de Prospecto podrá disponer o no, que cada obligación negociable devengue intereses a una tasa fija o a una tasa determinada por referencia a tasa de interés base o una tasa relacionada con la evolución del precio de determinados *commodities* o índices de *commodities* que posean cotización diaria en un mercado formal autorizado local o internacional, u otra fórmula para tasas de interés o podrá no devengar intereses.

Las Obligaciones Negociables se emitirán con un plazo de vencimiento no inferior a treinta días desde su fecha de emisión, según se especifique en el respectivo Suplemento de Prospecto. El vencimiento máximo de las Obligaciones Negociables será el que se establezca en el Suplemento de Prospecto aplicable, sujeto a cualquier requisito legal o regulatorio aplicable.

De estar especificado en el respectivo Suplemento de Prospecto respecto de una Clase de Obligaciones Negociables, la Compañía periódicamente podrá, sin el consentimiento de los tenedores de Obligaciones Negociables en circulación, crear y emitir otras obligaciones negociables de dicha Clase si tuvieran los mismos términos y condiciones que las Obligaciones Negociables de dicha Clase en todo aspecto (salvo la fecha de emisión, el monto de emisión, el precio de emisión, las leyendas aplicables y, de corresponder, el primer pago de intereses) y las otras obligaciones negociables formarán, en última instancia, una única Clase con las obligaciones negociables previamente en circulación de la Clase respectiva.

Forma y Denominación

Las Obligaciones Negociables se emitirán en las denominaciones mínimas y en otras denominaciones especificadas en el Suplemento de Prospecto aplicable.

En virtud de la Ley N° 24.587, las sociedades argentinas no pueden emitir valores negociables cartulares al portador a menos que cuenten con la autorización de la CNV para su oferta pública en Argentina y estén representados por certificados globales o individuales, registrados o depositados en sistemas de depósito colectivo autorizados por la CNV. En consecuencia, en tanto las disposiciones de la Ley N° 24.587 estén en vigencia, emitiremos únicamente títulos nominativos no endosables o bien títulos depositados ante un custodio o sistema de compensación, no canjeables por títulos cartulares al portador, conforme se establezca en el Suplemento de Prospecto aplicable.

En caso que se ofrezcan las Obligaciones Negociables en los Estados Unidos de América a Compradores Institucionales Calificados según se definen en la Norma 144A bajo la Ley de Títulos Valores, éstas estarán representadas por una o más Obligaciones Negociables globales de la Norma 144A. En caso que se ofrezcan las Obligaciones Negociables en base a la Reglamentación S, éstas estarán representadas por una o más Obligaciones Negociables globales de la Reglamentación S. En caso de que se ofrezcan las Obligaciones Negociables en otros mercados, las mismas estarán representadas de conformidad con las leyes aplicables de dichos mercados.

Rango y Clasificación

Las Obligaciones Negociables emitidas en el marco de este Programa calificarán como "Obligaciones Negociables simples no convertibles en acciones" según la ley argentina y serán emitidas siguiendo todos los requerimientos de la Ley de Obligaciones Negociables y las demás leyes y reglamentaciones argentinas aplicables, cumpliendo con todos sus términos.

El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer o no, que las Obligaciones Negociables sean obligaciones no garantizadas y no subordinadas y en todo momento tendrán al menos igual prioridad de pago que toda otra deuda no garantizada y no subordinada, presente y futura (salvo las obligaciones que gozan de preferencia por ley o de puro derecho). Las Obligaciones Negociables podrán o no estar subordinadas en cuanto a derecho de pago a todas las obligaciones de nuestras subsidiarias.

Duración del Programa

El Programa fue aprobado el 22 de octubre de 2013, con vencimiento el 22 de octubre de 2028. La Compañía solicitó prórroga por cinco años hasta el 22 de octubre de 2023. En la Asamblea de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023 se aprobó una nueva prórroga de la vigencia del Programa por un nuevo plazo de cinco años contados a partir a partir del vencimiento de la primer prórroga.

Como consecuencia de la nueva prórroga de la vigencia del Programa, el mismo se encontrará vigente por cinco años contados a partir del 22 de octubre de 2023, es decir, hasta el 22 de octubre de 2028.

Precio de emisión

Podremos emitir Obligaciones Negociables a su valor nominal o a descuento o a prima de su valor nominal, según detalle el Suplemento de Prospecto aplicable. El precio de emisión de las Obligaciones Negociables será el que se establezca en el Suplemento de Prospecto aplicable.

Monedas

Podremos emitir Obligaciones Negociables en cualquier moneda según especifique el Suplemento de Prospecto aplicable. También podremos emitir Obligaciones Negociables con su capital e intereses pagaderos en una o más monedas distintas de la moneda en que se denominan, con el alcance permitido por la ley aplicable.

Tasa de interés

Las Obligaciones Negociables podrán devengar intereses a la tasa de interés o fórmula para tasas de interés establecidas en el Suplemento de Prospecto aplicable. Salvo que se indique lo contrario en el respectivo Suplemento de Prospecto, cada obligación negociable podrá devengar intereses a una tasa fija o a una tasa determinada por referencia a tasa de interés base o, en la medida de lo permitido por la ley aplicable, a una tasa relacionada con la evolución del precio de determinados *commodities* o índices de *commodities* que posean cotización diaria en un mercado formal autorizado local o internacional u otra fórmula para tasas de interés o podrá no devengar intereses.

Plazo

Las Obligaciones Negociables se emitirán con un plazo de vencimiento no inferior a treinta días desde su fecha de emisión, según se especifique en el respectivo Suplemento de Prospecto. El vencimiento máximo de las Obligaciones Negociables será el que se establezca en el Suplemento de Prospecto aplicable, sujeto a cualquier requisito legal o regulatorio aplicable.

Pago de Capital e Intereses

Si cualquier pago respecto de las Obligaciones Negociables vence en un día que, en cualquier lugar de pago, no es un Día Hábil (según se define a continuación), entonces en ese lugar de pago, no será necesario realizar dicho pago en esa fecha, sino que podrá realizarse en el siguiente Día Hábil, con el mismo efecto que si hubiera sido realizado en la fecha establecida para dicho pago, y no se devengarán intereses sobre dicho pago por el período transcurrido desde y después de dicha fecha.

En el Suplemento de Prospecto aplicable se dispondrá la forma de determinación de la base de cálculo para la determinación de los intereses de las Obligaciones Negociables a ser emitidas.

Se entenderá por “Día Hábil” aquel que no fuera un día en que las entidades bancarias de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires estén autorizadas u obligadas a permanecer cerradas por ley, decreto del Poder Ejecutivo u orden gubernamental. El Suplemento de Prospecto podrá modificar y/o completar esta definición cuando la colocación involucrare otras plazas.

Forma de Integración

Las Obligaciones Negociables podrán integrarse en efectivo y/o en especie, según se determine en el Suplemento de Prospecto aplicable. En caso de integración en especie, sin tratarse de un supuesto taxativo, la integración en especie podrá realizarse total o parcialmente con obligaciones negociables anteriores emitidas por la Compañía y según las especificaciones del Suplemento de Prospecto aplicable. Dicha integración en especie, podrá preverse con uno o más cupones de intereses y/o amortizaciones de la obligación negociable de que se trate y/o con los intereses correspondientes al período en cuestión devengados hasta la fecha de la integración.

Rescate y Compra

Rescate por Cuestiones Impositivas

Las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas en forma total o parcial, a un precio igual al 100% del valor nominal más intereses devengados e impagos en caso de ocurrir ciertos acontecimientos fiscales en Argentina, según se especifique en el respectivo Suplemento de Prospecto. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los inversores.

Rescate a Opción de Nuestra Compañía

El Suplemento de Prospecto aplicable podrá disponer que las Obligaciones Negociables de una Clase sean rescatadas a opción nuestra, en forma total o parcial al precio o a los precios especificados en el Suplemento de Prospecto aplicable. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los inversores. El rescate parcial será realizado a *pro rata* entre los tenedores.

Recompra de Obligaciones Negociables

Nosotros y nuestras subsidiarias podremos en cualquier momento comprar o de otro modo adquirir cualquier Obligación Negociable en el mercado abierto o de otra forma a cualquier precio, y podremos revenderlas o enajenarlas en cualquier momento.

Las Obligaciones Negociables en nuestro poder y de nuestras subsidiarias no se tendrán en cuenta a los fines de establecer la existencia de quórum de los tenedores como tampoco con respecto a cualquier voto de los tenedores.

Cancelación

Las Obligaciones Negociables rescatadas íntegramente por nosotros serán canceladas de inmediato y no podrán ser nuevamente remitidas o revendidas.

Procedimiento Para el Pago al momento del Rescate

Si se hubiera enviado notificación de rescate en la forma establecida en el presente y en el Suplemento de Prospecto pertinente, las Obligaciones Negociables de una Clase que deban ser rescatadas, vencerán y serán pagaderas en la fecha de rescate especificada en dicha notificación, y contra presentación y entrega de las Obligaciones Negociables en el lugar o lugares especificados en dicha notificación, serán pagadas y rescatadas por la Compañía en los lugares, en la forma y moneda allí especificada, y al precio de rescate allí establecido, junto con los intereses devengados y Montos Adicionales (según se define más abajo), si hubiera, a la fecha de rescate.

Montos Adicionales

Todos los pagos de capital, prima o intereses que nos correspondan con respecto a las Obligaciones Negociables de cualquier Clase, serán efectuados sin deducción o retención por o en concepto de cualquier impuesto, multas, sanciones, aranceles, gravámenes u otras cargas públicas actuales o futuras de cualquier naturaleza determinados o gravados por Argentina o en su representación, o cualquier subdivisión política del país o cualquier autoridad con facultades para gravar impuestos ("Impuestos Argentinos"), salvo que estuviéramos obligados por ley a deducir o retener dichos Impuestos Argentinos.

En tal caso, pagaremos los montos adicionales (los "Montos Adicionales") respecto de Impuestos Argentinos que puedan ser necesarios para que los montos recibidos por los tenedores de dichas Obligaciones Negociables, luego de dicha deducción o retención, sean iguales a los montos respectivos que habrían recibido al respecto de no haberse practicado dicha retención o deducción, con la excepción de que no se pagarán Montos Adicionales:

(1) a un tenedor o titular beneficiario de una obligación negociable, o en su representación, que sea responsable de Impuestos Argentinos respecto de dicha obligación negociable con motivo de tener una vinculación actual o anterior con la Argentina que no sea la tenencia o titularidad de dicha obligación negociable o la ejecución de derechos respecto de dicha obligación negociable o la percepción de ingresos o pagos al respecto;

(2) a un tenedor o titular beneficiario de una obligación negociable, o en su representación, respecto de Impuestos Argentinos que no habrían sido gravados de no ser por el incumplimiento del tenedor o titular beneficiario de una obligación negociable de cumplir con

cualquier requisito de certificación, identificación, información, documentación u otro requisito de presentación de información (dentro de los 30 días calendario a un requerimiento de cumplimiento por escrito de la Compañía al tenedor), si dicho cumplimiento fuera exigido por ley, regulación, práctica administrativa aplicable o un tratado aplicable como condición previa a la exención de los Impuestos Argentinos, o reducción en la alícuota de deducción o retención de Impuestos;

(3) a un tenedor o titular beneficiario de una obligación negociable, o en su representación, respecto de cualquier impuesto sobre el patrimonio sucesorio, herencia, donación, venta, transferencia o impuesto o gravamen similar o carga pública;

(4) a un tenedor o titular beneficiario de una obligación negociable, o en su representación, respecto de Impuestos Argentinos que resulten pagaderos de otra forma que no sea mediante retención del pago de capital, prima, si hubiera, o intereses sobre las Obligaciones Negociables;

(5) a un tenedor o titular beneficiario de una obligación negociable, o en su representación, respecto de Impuestos Argentinos que no habrían sido gravados de no ser por el hecho de que dicho tenedor presentó una obligación negociable para su pago (cuando se requiera la presentación) más de 30 días después de la fecha de vencimiento del pago;

(6) cualquier combinación de los puntos (1) a (5) anteriores;

Tampoco se pagarán Montos Adicionales respecto de cualquier pago de capital o cualquier prima o intereses sobre Obligaciones Negociables a cualquier tenedor o titular beneficiario de una obligación negociable que sea un fiduciario, sociedad de personas, sociedad de responsabilidad limitada u otra que no sea el titular beneficiario exclusivo de dicho pago, en tanto las leyes de la Argentina exigieran que dicho pago sea incluido en las ganancias imponibles de un beneficiario o fiduciante respecto de dicho fiduciario o socio de dicha sociedad de personas, sociedad de responsabilidad limitada o titular beneficiario que no hubiese tenido derecho a dichos Montos Adicionales de haber sido el tenedor directo de dichas Obligaciones Negociables.

Se considerará que todas las referencias en este Prospecto a capital, prima o intereses pagaderos en virtud del presente incluyen referencias a Montos Adicionales pagaderos respecto de dicho capital, prima o intereses.

Pagaremos inmediatamente a su vencimiento todo impuesto de sello, tasa judicial, impuestos sobre la documentación o cualquier impuesto indirecto o sobre los bienes, cargas o gravámenes similares, actuales o futuros, que surjan en cualquier jurisdicción de la firma, otorgamiento o registro de cada obligación negociable o cualquier otro documento, excluyendo los impuestos, cargas o gravámenes similares impuestos por cualquier jurisdicción fuera de Argentina, con la excepción de aquéllos resultantes o que deban pagarse en relación con la exigibilidad de dicha obligación negociable después de producirse y mientras esté vigente cualquier supuesto de incumplimiento.

Compromisos

La Compañía podrá asumir compromisos en relación a cada Clase de las Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Prospecto aplicable a dicha Clase.

Supuestos de Incumplimiento

Los supuestos de incumplimiento relativos a las Obligaciones Negociables que se emitan en el marco del Programa, en caso de existir, se especificarán en los Suplementos de Prospecto aplicables.

Destino de los fondos

Emplearemos el producido neto, si hubiera, proveniente de la emisión de Obligaciones Negociables en el marco de este Programa, cumpliendo con los requisitos del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, con sus modificaciones, y demás reglamentaciones aplicables conforme se especifique en el Suplemento de Prospecto aplicable. Dichas leyes y reglamentaciones limitan el uso de tales fondos a ciertos fines, entre otros (i) a inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país; (ii) integración de capital de trabajo en el país o refinanciación de pasivos; (iii) a la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la sociedad emisora; y (iv) a la adquisición de

participaciones sociales y/o financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados, según se haya establecido en la resolución que disponga la emisión, y dado a conocer al público inversor a través del Suplemento de Prospecto.

Asambleas, Modificación y Dispensa

En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión que competa a la asamblea de tenedores de las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la CNV y las demás disposiciones legales vigentes. La convocatoria, el quórum, las mayorías y los demás aspectos de dichas asambleas se regirán por tales disposiciones legales.

A partir de las modificaciones introducidas a la Ley de Obligaciones Negociables por la Ley Nº 27.440 de Financiamiento Productivo, se deja sin efecto el requisito de unanimidad dispuesto en el art. 354 de la Ley General de Sociedades para modificar condiciones fundamentales de la emisión. El Suplemento de Prospecto respectivo podrá contener disposiciones sobre quórum y mayorías, en su caso estableciendo aquellas modificaciones o dispensas que podrán ser aprobadas por las mayorías establecidas para las asambleas extraordinarias y se habilita la posibilidad de obtener el consentimiento de los obligacionistas sin necesidad de celebración de asamblea por intermedio de un medio fehaciente que asegure a todos los obligacionistas la debida información previa y el derecho a manifestarse.

Colocación de las Obligaciones Negociables

La colocación de las Obligaciones Negociables en Argentina tendrá lugar de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley de Mercado de Capitales y demás normas aplicables de la CNV, a través de alguno de los siguientes actos, entre otros: (i) la publicación de un resumen de los términos y condiciones de éste Prospecto, cualquier suplemento de Prospecto y el Suplemento de Prospecto aplicable en el sistema de difusión del mercado donde se listen y/o se negocien las Obligaciones Negociables y/o en un diario de mayor circulación general en Argentina; (ii) la distribución de éste Prospecto, cualquier Suplemento de Prospecto y el Suplemento de Prospecto; (iii) *road shows* en Argentina para potenciales inversores; y (iv) conferencias telefónicas con potenciales inversores en Argentina, entre otros actos a ser realizados, los cuales serán detallados en el Suplemento de Prospecto correspondiente. Los Suplementos de Prospecto incluirán detalles específicos de los esfuerzos de colocación a realizar de conformidad con la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV y demás normas aplicables. Se deja constancia que a los efectos de suscribir las Obligaciones Negociables que se emitan en el marco de este Programa, los interesados deberán suministrar aquella información o documentación que la Compañía deba o resuelva libremente solicitarles para el cumplimiento de, entre otras, las normas sobre lavado de activos de origen delictivo y sobre prevención del lavado para el mercado de capitales emanadas de la UIF creada por la Ley N° 25.246 y sus modificatorias y complementarias. Este Prospecto estará disponible al público en general en Argentina.

Acción Ejecutiva

Dado que según el Artículo 29 de la Ley de Obligaciones Negociables, las Obligaciones Negociables que revisten el carácter de Obligaciones Negociables otorgan a sus titulares el derecho de iniciar acción ejecutiva, cualquier depositario, de acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales, se encuentra habilitado para expedir certificados respecto de las Obligaciones Negociables representadas por títulos globales, a favor de cualquier titular beneficiario. Estos certificados habilitan a sus titulares beneficiarios a demandar judicialmente ante cualquier tribunal competente en la Argentina, incluyendo la vía ejecutiva, con el fin de obtener cualquier suma adeudada bajo las Obligaciones Negociables.

Notificaciones

Todas las notificaciones en relación con las Obligaciones Negociables que la Compañía deba efectuar a los tenedores de las mismas, se efectuarán mediante las publicaciones que sean requeridas por las normas aplicables de la CNV y las demás disposiciones legales vigentes, así como mediante las publicaciones que sean requeridas por las normas aplicables de BYMA y/o de los otros mercados autorizados en los que se solicite el listado y/o la negociación de las Obligaciones Negociables. Asimismo, podrá disponerse medios de notificación adicionales complementarios para cada Clase de las Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente.

Legislación aplicable

La Ley de Obligaciones Negociables establece los requisitos para que las Obligaciones Negociables revistan tal carácter, y dicha ley, junto con la Ley General de Sociedades y modificatorias, y demás leyes y reglamentaciones argentinas regirán nuestra capacidad y autoridad societaria para emitir y entregar las Obligaciones Negociables, y la autorización de la CNV para la creación del Programa y la oferta de las Obligaciones Negociables. Todas las cuestiones relacionadas con las Obligaciones Negociables se regirán por y deberán ser interpretadas exclusivamente de conformidad con las leyes de la Argentina. Sin embargo, dichas cuestiones relacionadas con las Obligaciones Negociables podrán regirse por las leyes del Estado de Nueva York o por las leyes argentinas o por las de cualquier otra jurisdicción, si así se especificara en el Suplemento de Prospecto correspondiente y, en ese caso, deberán ser interpretados de conformidad con las mismas.

Fiduciarios y Agentes

Las Obligaciones Negociables podrán ser o no emitidas en el marco de convenios de fideicomiso y/o de convenios de agencia que oportunamente la Compañía celebre con entidades que actúen como fiduciarios y/o agentes. Tales fiduciarios y/o agentes desempeñarán funciones solamente respecto de las Clases que se especifiquen en los respectivos Suplementos de Prospecto y tendrán los derechos y obligaciones que se especifiquen en los mismos. La existencia de fiduciarios y agentes se detallará en los Suplementos de Prospecto correspondientes.

Calificaciones

La Ley de Mercado de Capitales, dispone en sus artículos 57 y 58, que la CNV establecerá las formalidades y requisitos que deberán cumplir las entidades que soliciten su registro como agentes de calificación de riesgo, incluyendo la reglamentación de lo dispuesto en la presente ley y determinando la Clase de organizaciones que podrán llevar a cabo esta actividad.

Asimismo, la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, establecen que los agentes de calificación de riesgo, a solicitud de las emisoras y otras entidades, podrán calificar cualquier valor negociable, sujeto o no al régimen de oferta pública.

En ese orden de ideas, la Compañía ha optado por no calificar al Programa y decidiremos si calificar o no cualquier Clase y/o Serie de títulos a ser emitidos bajo el Programa.

b) Plan de Distribución

La Compañía podrá ofrecer Obligaciones Negociables mediante colocadores o a través de agentes autorizados para actuar como intermediarios financieros conforme la ley aplicable. El Suplemento de Prospecto correspondiente establecerá los términos de la oferta de cualquier Obligación Negociable, incluyendo el precio de compra de dicha Obligación Negociable y el destino del producido de la consumación de dicha venta, cualquier descuento de suscripción o concesión otorgada o reotorgada o pagada a los colocadores, cualquier mercado de valores en los cuales puedan ser listadas dichas Obligaciones Negociables y cualquier restricción sobre la venta y entrega de Obligaciones Negociables. Los métodos de colocación a ser utilizados por la Compañía serán determinados en oportunidad de la colocación de cada Serie y/o Clase conforme la normativa aplicable vigente en dicho momento, y se detallarán en el respectivo Suplemento de Prospecto.

Nos reservamos el derecho de retirar, cancelar o modificar cualquier oferta de Obligaciones Negociables contemplado en el presente o en cualquier Suplemento de Prospecto, previa publicación de un aviso en los mismos medios por los cuales se hubiera anunciado dicha oferta de Obligaciones Negociables y en el diario de mayor circulación general en Argentina. Las ofertas no podrán rechazarse, salvo que contengan errores u omisiones de datos que hagan imposible su procesamiento por el sistema informático de negociación utilizado para la colocación primaria o por incumplimiento de exigencias normativas en materia de prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo. En caso de que haya colocadores, cada colocador tendrá el derecho de rechazar parcialmente, utilizando el principio de proporcionalidad, cualquier oferta de compra de Obligaciones Negociables recibida por él en calidad de mandatario.

No se han celebrado contratos de colocación, no existiendo compromisos de suscripción con respecto a las Obligaciones Negociables.

En caso de que así lo estableciera el Suplemento de Prospecto aplicable, la Compañía autorizará a agentes o colocadores para solicitar ofertas por determinadas instituciones específicas para adquirir Obligaciones Negociables al precio de la oferta pública establecido en dicho Suplemento de Prospecto. Dichos contratos estarán sujetos únicamente a las condiciones establecidas en el Suplemento de Prospecto y el mismo establecerá las comisiones pagaderas para el requerimiento de dichos contratos.

Cualquier colocador y/o agente que participe en la distribución de Obligaciones Negociables podrá ser considerado como suscriptor y cualquier descuento o comisión recibida por ellos sobre la venta o reventa de Obligaciones Negociables podrá ser considerado como descuentos y comisiones de suscripción de conformidad con la Ley de Obligaciones Negociables. Los agentes y/o colocadores podrán ser clientes, llevar a cabo negocios o prestar servicios a la Compañía o a sus afiliadas en el normal transcurso del giro social.

c) Mercados

Las Obligaciones Negociables emitidas en el marco del Programa podrán ser listadas en uno o varios mercados autorizados del país o del exterior, de acuerdo a lo establecido en el Suplemento de Prospecto aplicable.

Presentaremos una solicitud para el listado de las Obligaciones Negociables de cada clase y/o serie en BYMA a través de la BCBA, en virtud del ejercicio de la facultad delegada por BYMA a la BCBA conforme lo dispuesto por la Resolución Nº 18.629 de la CNV, y su negociación en el MAE y/o en cualquier otro mercado autorizado del país o del exterior, incluyendo, sin limitación, el mercado EuroMTF o el mercado alternativo de la Bolsa de Comercio de Luxemburgo, según se especifique en el Suplemento de Prospecto correspondiente. No podemos garantizarles, sin embargo, que estas solicitudes serán aceptadas.

La colocación primaria se llevará a cabo de acuerdo con los procedimientos previstos por las Normas de la CNV y por la Resolución 662/2016 de dicho organismo. Al respecto, el procedimiento de colocación – licitación o subasta pública o formación de libro– será informado en el Suplemento de Prospecto respectivo.

En caso que el Suplemento de Prospecto aplicable prevea la integración en especie con cupones de obligaciones negociables emitidas anteriormente en el marco del Programa, según lo descripto en "*Forma de Integración*", podrán crearse subespecies o separaciones de uno o más cupones de intereses y/o amortizaciones de la especie original, que podrán listarse o no en uno o varios mercados autorizados del país o del exterior, a los efectos de preservar el principio de trato igualitario de todos los inversores.

d) Compensación y Liquidación:

Se especificará en el Suplemento de Prospecto aplicable.

e) Gastos de la emisión:

La Compañía informará los gastos relacionados con la emisión de cada Clase y/o Serie de las Obligaciones Negociables en el Suplemento de Prospecto de cada Clase o Serie que se emita. La Compañía estima que los gastos relacionados con la preparación y actualización del Programa serán de aproximadamente ARS 15,0 millones, los cuales incluyen honorarios de contador público certificante y abogados y gastos de publicación, no incluye el arancel correspondiente a CNV por la prórroga del Programa, el cual corresponde al 0,01% del monto del Programa. Los mismos estarán a cargo de la Compañía.

INFORMACIÓN ADICIONAL

a) Instrumento constitutivo y estatutos

Objeto Social

Nuestra razón social es Cresud Sociedad Anónima Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria. Fuimos constituidos en virtud de las leyes de Argentina el 31 de diciembre de 1936 como una sociedad anónima y fuimos registrados ante el Registro Público de Comercio el 19 de febrero de 1937 bajo el número 26, folio 2, libro 45 de Estatutos Nacionales. De acuerdo con nuestro estatuto, nuestro plazo de duración vence el 6 de junio de 2082.

De acuerdo con el artículo 4 de nuestro estatuto, nuestro objeto es realizar las siguientes actividades:

- Actividades comerciales relacionadas con ganado y productos relacionados con la agricultura y la cría de ganado;
- Actividades inmobiliarias en relación con inmuebles urbanos y rurales;
- Actividades financieras, con excepción de las reguladas por la Ley N°21.526 de entidades financieras;
- Actividades agrícolas y ganaderas, para propiedades propias o de terceros; y
- Actividades de representación y asesoramiento para las cuales no se requiere un título habilitante específico.

Responsabilidad Limitada

La responsabilidad de los accionistas por pérdidas se halla limitada a sus tenencias accionarias en la sociedad. Sin perjuicio de lo que antecede, conforme a la Ley General de Sociedades, los accionistas que voten a favor de una resolución que posteriormente sea declarada nula por un tribunal por ser contraria a la ley argentina o a los estatutos de la sociedad (o a cualquier reglamentación, de haberla) podrán ser considerados responsables en forma ilimitada y solidaria por los daños y perjuicios ocasionados a dicha sociedad, a los restantes accionistas o a terceros como resultado de dicha resolución. Además, un accionista que vote en relación con una operación comercial respecto de la cual el accionista tiene un conflicto de intereses con la sociedad puede ser responsable por daños y perjuicios en virtud de la Ley General de Sociedades, pero solamente si la operación no hubiera sido válidamente aprobada sin el voto de dicho accionista.

Capitalización

Podemos incrementar nuestro capital social con la autorización de nuestros accionistas en una asamblea ordinaria de accionistas. Los aumentos de capital se deben registrar ante la Inspección General de Justicia y se deben publicar edictos en el Boletín Oficial para darle publicidad al acto. Las reducciones de capital pueden ser voluntarias u obligatorias y deben ser aprobadas por los accionistas en una asamblea extraordinaria. Las reducciones de capital son obligatorias cuando las pérdidas han agotado las reservas y superan el 50% del capital social, debiendo contar con un informe fundado de la comisión fiscalizadora en el caso de las reducciones voluntarias del capital. Nuestro estatuto establece que se podrán emitir acciones preferidas cuando así lo autoricen los accionistas en una asamblea extraordinaria y con arreglo a las reglamentaciones aplicables. Dichas acciones preferidas podrán tener un dividendo de pago preferente de carácter acumulativo o no, con o sin participación adicional en nuestras ganancias y podrán emitirse sin derecho de voto (salvo para algunas cuestiones), según lo resuelva la asamblea de accionistas. Nuestra Compañía actualmente no tiene acciones preferidas en circulación.

Derechos de Suscripción Preferente y Aumentos del Capital Social

De acuerdo con nuestro estatuto y la Ley General de Sociedades, en el supuesto de un incremento de nuestro capital social, nuestros actuales tenedores de acciones ordinarias cuentan con un derecho de suscripción preferente para suscribir nuevas acciones ordinarias en proporción a la titularidad accionaria de los mismos. En lo que respecta a acciones de una clase que no han sido objeto de suscripción preferente por algún tenedor de esa clase, los restantes tenedores de la clase tendrán derechos de acrecer en función de la cantidad de acciones que compraron cuando ejercieron sus propios derechos de suscripción preferente. Los derechos de suscripción preferente y los derechos de acrecer se deberán

ejercer en forma simultánea dentro de los 30 días de la fecha en la que se publique, por un plazo de tres días en el Boletín Oficial y en un periódico de amplia circulación en Argentina, una notificación a los accionistas informando el aumento de capital y el derecho a suscribir el mismo. De acuerdo con la Ley General de Sociedades dicho período de 30 días se podrá reducir a 10 días por decisión de nuestros accionistas adoptada en una asamblea extraordinaria.

Además, la Ley General de Sociedades permite a los accionistas reunidos en asamblea extraordinaria suspender o limitar los derechos de suscripción preferente relacionados con la emisión de nuevas acciones en casos específicos y excepcionales en los cuales los intereses de nuestra Compañía exigen una medida tal, y, además, bajo las siguientes condiciones específicas:

- que la emisión esté expresamente incluida en la lista de cuestiones a tratar en la asamblea de accionistas; y
- que las acciones a emitir se integren en especie o en canje por un pago derivado de obligaciones preexistentes.

Asimismo, el Artículo 12 de la Ley de Obligaciones Negociables permite a los accionistas reunidos en una asamblea extraordinaria suprimir los derechos de suscripción preferente para la suscripción de títulos convertibles cuando los mismos se emitan en canje de obligaciones preexistentes. También se puede eliminar el derecho de acrecer y reducir a no menos de 10 días el plazo para ejercer la preferencia, cuando la sociedad celebre un convenio de colocación en firme con un agente intermediario. Asimismo, se pueden suprimir los derechos de suscripción preferente, en tanto la resolución que así lo establece haya sido aprobada por al menos el 50% del capital social en circulación con derecho a decidir dicha cuestión y en tanto la oposición a dicha resolución no supere el 5% del capital social.

Asambleas de Accionistas y derechos de Voto

Nuestro estatuto establece que las asambleas de accionistas pueden ser convocadas por nuestro Directorio o por nuestra Comisión Fiscalizadora o ante solicitud de los tenedores de acciones que representen al menos el 5% de las acciones ordinarias. Las asambleas solicitadas por los accionistas deben ser convocadas dentro de los treinta (30) días de solicitadas. Cualquier accionista puede designar a cualquier persona como su representante en una asamblea de accionistas mediante el otorgamiento de un poder. Los co-titulares de acciones deben tener una única representación.

Conforme lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 31 de octubre de 2014, tras el cuarto intermedio de 14 de noviembre de 2014, se dispuso la modificación de nuestro estatuto en las cláusulas relativas a la forma en que pueden celebrarse las asambleas de nuestra Compañía. En tal sentido, agrego la posibilidad de celebrar las mismas mediante el uso herramientas de tecnológicas que permitan la participación de accionistas a distancia, según la reglamentación aplicable a las mismas. En general, las siguientes cuestiones solamente se pueden considerar en una asamblea extraordinaria:

- cuestiones que no se pueden aprobar en una asamblea ordinaria;
- la reforma de nuestro estatuto;
- las reducciones de nuestro capital social;
- el rescate, el reembolso y la amortización de nuestras acciones;
- las fusiones y demás reorganizaciones societarias, incluyendo la disolución y liquidación;
- las limitaciones o suspensiones de los derechos de suscripción preferente para la suscripción de nuevas acciones; y
- la emisión de debentures, obligaciones negociables y bonos que no revistan el carácter de obligaciones negociables.

No obstante, de acuerdo a las modificaciones introducidas por la Ley Nº 27.440 a la Ley de Obligaciones Negociables, la emisión de obligaciones negociables puede decidirse por asamblea o bien por el órgano de administración si está previsto en el estatuto. En los casos de sociedades que hacen oferta pública de sus acciones, la emisión de obligaciones negociables convertibles en acciones puede ser decidida por asamblea ordinaria.

De acuerdo con nuestro estatuto, las asambleas ordinarias y extraordinarias están sujetas a una primera y segunda convocatoria, produciéndose la segunda cuando no se alcance el quórum en la primera. La primera y segunda convocatoria de la asamblea ordinaria, pueden realizarse en forma simultánea. En caso que ambas sean convocadas el mismo día, la segunda deberá tener lugar como mínimo una hora después de la primera. Si no se cursa notificación simultánea, la segunda convocatoria se deberá realizar dentro de los treinta días de la falta de constitución de quórum en la primera. Dichas notificaciones se deben cursar con arreglo a las reglamentaciones aplicables.

El quórum de una asamblea ordinaria en primera convocatoria exige la presencia de una cantidad de accionistas que detente una mayoría de las acciones con derecho a voto y, en segunda convocatoria, el quórum estará compuesto por la cantidad de accionistas presentes, cualquiera sea su número. Las decisiones en las asambleas ordinarias se deben aprobar por una mayoría absoluta de votos válidamente emitidos por los accionistas presentes.

El quórum de una asamblea extraordinaria en primera convocatoria exige la presencia de personas que detenten el 60% de las acciones con derecho a voto y, en segunda convocatoria, el quórum estará compuesto por la cantidad de accionistas presentes, cualquiera sea su número. Las decisiones adoptadas en una asamblea extraordinaria en general deben ser aprobadas por una mayoría de los votos presentes válidamente ejercidos.

No obstante, de acuerdo con la Ley General de Sociedades, las asambleas extraordinarias de accionistas, sean celebradas en primera o segunda convocatoria, exigen el voto favorable de la mayoría de las acciones con derecho a voto, sin aplicarse la pluralidad de votos (en caso de existir), a fin de aprobar las siguientes decisiones:

- disolución anticipada de la sociedad;
- traslado del domicilio social al exterior;
- cambio fundamental del objeto social;
- reintegración total o parcial del capital; y
- una fusión o escisión, cuando nuestra Compañía no sea la entidad subsistente.

Los tenedores de acciones ordinarias tienen derecho a un voto por acción. Los titulares de acciones ordinarias representadas por ADR ejercen sus derechos de voto a través del Agente de Depósito de los ADR, quien actúa conforme a instrucciones recibidas de tales accionistas y, en ausencia de instrucciones, vota del mismo modo que la mayoría de los accionistas presentes en la asamblea de accionistas.

Los tenedores de acciones preferidas pueden no tener derechos de voto. No obstante, en el supuesto de que no se abonen dividendos a tales tenedores por sus acciones preferidas, los mismos tendrán derechos de voto. Los tenedores de acciones preferidas también tendrán derecho a voto respecto de determinadas cuestiones especiales, tales como la transformación del tipo societario, disolución anticipada, traslado del domicilio social al exterior, cambio fundamental del objeto social, reintegración total o parcial de las pérdidas de capital, fusiones en las que la Compañía no sea la entidad subsistente. La misma exención se aplicará en el caso de acciones preferidas que se negocien en cualquier bolsa de valores y se proceda a la suspensión o cancelación de tal negociación, mientras dicha situación subsista.

En fecha 24 de agosto de 2022, mediante la Resolución General 939/2022, y tomando como antecedente la Resolución General 830/2022 dictada como consecuencia de las medidas sanitarias adoptadas en virtud de la Pandemia de COVID-19 que incorporó de manera transitoria a las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) la posibilidad de celebración de reuniones a distancia de directorio y asamblea bajo ciertos requisitos, incorporó en la Sección II del Capítulo II del Título II de las Normas las disposiciones definitivas respecto a las reuniones a distancia, estableciendo los recaudos que se requieren para su celebración, entre los que se encuentra su previsión estatutaria, permitiendo la participación de los accionistas, o de sus representantes, y demás participantes, comunicados entre sí por medios de transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, debiendo garantizarse, en todos los casos, la igualdad de trato de los participantes y la participación en forma presencial por parte de los accionistas que así los dispongan. Asimismo, dispone el procedimiento a aplicarse para la celebración, su forma de convocatoria, los requisitos de representación de los accionistas, la forma de acceso a la reunión y registración, y la posibilidad de aplicar este mismo procedimiento a la actuación del órgano de fiscalización. De esta

manera, quedó reglamentada en forma definitiva la celebración de reuniones de directorio, asamblea y fiscalización a distancia, en base a las previsiones de la Ley 26.831.

Dividendos y Derechos de Liquidación

La Ley General de Sociedades establece que la distribución y pago de dividendos a los accionistas solamente es válida si es el resultado de las ganancias líquidas y realizadas de la Compañía de conformidad con un balance anual aprobado por los accionistas. Nuestro Directorio presenta nuestros estados financieros correspondientes al ejercicio económico anterior junto con los informes de nuestra Comisión Fiscalizadora a la asamblea anual ordinaria de accionistas. Esta asamblea se debe celebrar antes del 31 de octubre de cada año para aprobar los estados financieros y decidir la adjudicación de nuestras ganancias netas correspondientes al ejercicio bajo revisión. La distribución, monto y pago de dividendos, de haberlos, debe ser aprobada por el voto favorable de la mayoría absoluta de los presentes con derecho a voto en la asamblea.

La asamblea de accionistas puede autorizar el pago de dividendos anticipados en forma trimestral siempre que no se violen las reglamentaciones aplicables. En ese caso, todos y cada uno de los miembros del Directorio y de la comisión fiscalizadora serán responsables en forma solidaria e ilimitada por el reembolso de tales dividendos si, al cierre del respectivo ejercicio económico, las ganancias netas y realizadas de la sociedad no resultan suficientes para permitir el pago de dividendos.

Cuando declaramos y abonamos dividendos sobre las acciones ordinarias, los tenedores de nuestros ADR, cada uno representativo de diez acciones ordinarias, en circulación en la correspondiente fecha de registro tienen derecho a recibir los dividendos adeudados sobre las acciones ordinarias que subyacen a los ADR, sujeto a los términos del Contrato de Depósito de fecha 18 de marzo de 1997 suscripto entre nosotros, The Bank of New York, en carácter de agente de depósito y los eventuales tenedores de ADR. Los dividendos en efectivo se deben pagar en Pesos, y, salvo en determinadas circunstancias, deben ser convertidos por el Agente de Depósito a dólares estadounidenses al tipo de cambio prevaleciente en la fecha de conversión y ser abonados a los tenedores de los ADR netos de toda comisión aplicable a la distribución de dividendos, costos y gastos de conversión, impuestos y cargas públicas. Desde enero de 2002 y debido a la devaluación del Peso, el tipo de cambio para los dividendos será el tipo de cambio vendedor informado por el Banco Nación al cierre del día anterior al pago de dividendos.

Nuestra política de dividendos es propuesta por nuestro Directorio y está sujeta a la aprobación de los accionistas reunidos en asamblea ordinaria. La declaración de dividendos se basa en los resultados de nuestras operaciones, situación patrimonial, requisitos de efectivo y perspectivas futuras, así como las restricciones derivadas de las obligaciones de pago de deuda y demás factores que nuestro Directorio y nuestros accionistas consideren pertinentes.

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 de reserva facultativos o a establecer reservas por cualquier otro propósito que nuestros accionistas determinen.

Nuestra reserva legal no está disponible para distribución. Conforme a las reglamentaciones aplicables de la CNV y Bolsas y Mercados Argentinos S.A., los dividendos se distribuyen en forma proporcional de acuerdo con la cantidad de acciones detentada por cada tenedor dentro de los 10 días de la declaración por parte de los accionistas de los dividendos en efectivo y dentro de los 20 días de la aprobación de los mismos, en el caso de dividendos distribuidos como acciones. El derecho a recibir el pago de dividendos vence cinco años después de la fecha en la que fueron puestos a disposición de los accionistas.

En el caso de liquidación o disolución de nuestra Compañía o de liquidación de nuestros activos, los mismos:

- se deben aplicar a cancelar nuestros pasivos;

- a reembolsar el capital proporcionalmente entre los tenedores de acciones; y
- si quedara un remanente, nuestros accionistas tienen derecho a recibir proporcionalmente el mismo sujeto al orden de preferencia establecido en nuestros Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

Aprobación de los Estados Financieros

Nuestro ejercicio económico finaliza el 30 de junio de cada año, luego de lo cual confeccionamos una memoria que se presenta a nuestro Directorio y Comisión Fiscalizadora. Luego, el Directorio presenta nuestros estados financieros correspondientes al ejercicio económico anterior junto con la memoria y los informes de nuestra Comisión Fiscalizadora a la asamblea anual ordinaria de accionistas, a fin de aprobar nuestros estados financieros y determinar la asignación de nuestro resultado neto correspondiente a dicho ejercicio. Como mínimo 20 días antes de la asamblea ordinaria de accionistas, la memoria se debe poner a disposición para su inspección en nuestra sede social.

Derecho de los Accionistas Disidentes de Ejercer sus Derechos de Receso

En el supuesto que los accionistas de la sociedad aprueben:

- una fusión o escisión luego de la cual la Compañía no sea la sociedad continuadora, salvo que las acciones del adquirente posean autorización para su oferta pública o negocien en una bolsa de valores;
- la transformación del tipo societario legal de la sociedad;
- un cambio fundamental en los estatutos de la sociedad;
- el cambio del domicilio de la sociedad fuera de Argentina;
- el retiro voluntario de la oferta pública o listado en bolsa de las acciones;
- una decisión favorable a la continuación de la sociedad luego del retiro de su listado en bolsa o la cancelación de la autorización de oferta pública de la sociedad; o
- una recapitalización total o parcial luego de una reducción obligatoria del capital de la sociedad o la liquidación de ésta;

el accionista que haya votado en contra de dicha medida o no haya asistido a la asamblea pertinente podrá ejercer su derecho de receso, es decir, el derecho a retirarse de la sociedad y obtener la cancelación de sus acciones a cambio del valor libro de las mismas, determinado en función del último balance confeccionado, o que debiera haber sido confeccionado, de acuerdo con las leyes y reglamentaciones argentinas, siempre que tal accionista ejerza sus derechos de receso dentro de los plazos que se establecen a continuación.

El derecho de receso debe ser ejercido en un plazo de cinco días luego de la asamblea en la cual se adoptó la resolución, en caso de tratarse de un accionista disidente que haya votado en contra de la misma, o en un plazo de 15 días luego de la asamblea en caso de tratarse de un accionista disidente que no haya asistido a la asamblea y pueda demostrar su condición de accionista a la fecha de la asamblea. En el caso de fusiones o escisiones que involucren a una sociedad admitida al régimen de la oferta pública de sus acciones, no podrá ejercerse el derecho de receso si las acciones que se recibirán como resultado de la operación cotizan en una bolsa de valores. El derecho de receso se extingue si la resolución que dio origen a los mismos es revocada por otra asamblea de accionistas celebrada dentro de los 60 días posteriores de expirado el plazo para su ejercicio por las accionistas ausentes.

El pago de las acciones que fueran objeto del derecho de receso debe realizarse dentro del plazo de un año a partir de la fecha de la asamblea de accionistas en la cual se adoptó la resolución, salvo cuando la resolución que dio lugar a dicho derecho haya sido la de retirar el listado en bolsa de las acciones de la Compañía o rechazar una propuesta de oferta pública o listado, en cuyo caso el período de pago se reduce a 60 días o desde la clausura de la asamblea o de la publicación de la notificación informando el retiro de listado o rechazo de la oferta pública o listado del capital.

Restricciones a la Titularidad

Las Normas de la CNV exigen que las operaciones que tienen por efecto que las tenencias de capital social de una persona en una sociedad argentina registrada otorguen el 5% o más de la facultad de voto, deban ser notificadas inmediatamente a la CNV. Posteriormente, todo cambio en las tenencias que represente un múltiplo del 5% de la facultad de voto también se deberá notificar.

Los directores, gerentes de primera línea, funcionarios ejecutivos, miembros de la Comisión Fiscalizadora y los accionistas controlantes de una empresa argentina sujeta al régimen de oferta pública deben notificar mensualmente a la CNV las variaciones en su tenencia de acciones, títulos de deuda y opciones de compra y venta relacionadas con los títulos de tales empresas, así como sus empresas controlantes, controladas o afiliadas.

Oferta Pública de Adquisición

Conforme a la ley argentina las ofertas públicas de adquisición podrán ser voluntarias u obligatorias, se deben dirigir a todos los accionistas y realizarse a un precio equitativo en el supuesto de una oferta pública de adquisición obligatoria. No estando sujeta a dicho requerimiento, las ofertas públicas de adquisición que revisten el carácter de voluntarias. En el caso de una oferta pública de adquisición obligatoria, la oferta también se debe realizar a los tenedores de derechos de suscripción, opciones de compra de acciones o títulos de deuda convertibles que directa o indirectamente puedan otorgar un derecho de suscripción, adquisición o conversión respecto de las acciones con derecho a voto.

La Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV establecen que una persona o entidad que desee adquirir participaciones significativas deberá realizar una oferta pública de adquisición obligatoria. Esta oferta estará dirigida a todos los titulares de valores negociables.

Esta obligación comprenderá asimismo los supuestos en los que se produzca un cambio de control como consecuencia de una reorganización societaria, una fusión o una escisión, pero no regirá en los supuestos en que la adquisición de la participación significativa no conlleve a la adquisición de control de una sociedad.

En tal sentido, la Ley de Mercado de Capitales define a la "participación de control" como aquella perteneciente a una persona, ya sea de forma individual o concertadamente con otras[1], cuando: (i) alcance, directa o indirectamente, un porcentaje de derechos de voto igual o superior al 50% de la sociedad, quedando excluidas de la base de cómputo las acciones que, pertenezcan, directa o indirectamente, a la sociedad afectada; o (ii) haya alcanzado una participación inferior al 50% de derechos de voto de una sociedad pero actúe como "Controlante", es decir, que posea en forma directa o indirecta, individual o conjuntamente, según el caso, una participación por cualquier título en el capital social o valores con derecho a voto que, de derecho o de hecho, en este último caso si es en forma estable, otorgue los votos necesarios para formar la voluntad social en asambleas ordinarias o para elegir o revocar la mayoría de los directores o consejeros de vigilancia.

En base a lo antedicho, y de acuerdo a las Normas de la CNV, se deberá realizar una oferta de adquisición obligatoria cuando la "participación de control" haya sido obtenida:

> a) Mediante la adquisición de acciones o derechos de suscripción u opciones otorgadas por la propia sociedad emisora sobre esas acciones, de valores convertibles u otros valores similares que directa o indirectamente, puedan dar derecho a la suscripción y/o adquisición de valores negociables, o conversión de esas acciones con derecho a voto en dicha sociedad;
>
> b) Mediante acuerdos con otros titulares de valores negociables, que en forma concertada le otorguen los votos necesarios para formar la voluntad social en asambleas ordinarias o para elegir o revocar la mayoría de los directores o miembros del órgano de fiscalización, así como cualquier otro acuerdo que, con la misma finalidad regule el ejercicio del derecho de voto en el órgano de administración o en quien éste delegue la gestión. Este supuesto será de aplicación cuando las partes del acuerdo hayan adquirido las acciones con derecho a voto de la sociedad,

[1] Entendiéndose como tal a la actuación coordinada de dos (2) o más personas, según un acuerdo o entendimiento formal o informal, para cooperar activamente en la adquisición, tenencia o disposición de acciones u otros valores o derechos convertibles en acciones de una entidad cuyos valores negociables están admitidos a la oferta pública, sea actuando por intermedio de cualquiera de dichas personas, a través de cualquier sociedad u otra forma asociativa en general, o por intermedio de otras personas a ellas relacionadas, vinculadas o bajo su control, o que sean titulares de derechos de voto por cuenta de aquéllas.

actuando en forma individual o concertada dentro de los doce (12) meses anteriores a la firma del acuerdo; o cuando un nuevo accionista propicie y suscriba un acuerdo con otros a fin de establecer un control conjunto de la sociedad afectada con motivo de su ingreso como accionista y no será de aplicación en aquellos supuestos en los que se adquiera una participación inferior al 50% en una sociedad controlante de una admitida al régimen de oferta pública de acciones y que exista con anterioridad un acuerdo al cual el nuevo accionista adhiera, ocupando la posición que hasta ese momento tenía el accionista vendedor, sin que se modifique la participación de la controlante en la sociedad afectada; o

c) De manera indirecta o sobreviniente, incluyendo los casos de fusión u otras reorganizaciones societarias, que involucre a una sociedad que tenga participación directa o indirecta en el capital social con derecho a voto de una tercera cuyas acciones estén admitidas al régimen de oferta pública de acciones, incluidas las de mera tenencia de valores o en las que los valores de la sociedad afectada constituyan parte esencial del activo cuya adquisición sea el motivo determinante de la participación de control, aun cuando alguna de las sociedades intervinientes no se encuentre admitida a la oferta pública o no se halle domiciliada en la República Argentina.

Por lo tanto, y en caso de cumplirse lo establecido en el párrafo precedente, las Normas de la CNV exigen que dicha persona, o grupo de personas actuando concertadamente, realice una oferta de compra obligatoria para la adquisición del 50% del capital con derecho a voto de la sociedad.

Finalmente, cuando un accionista controla el 95% o más de las acciones en circulación de una sociedad, (i) cualquier accionista minoritario puede, en cualquier momento, exigir que la parte controlante efectúe una oferta de compra de la totalidad de las acciones remanentes de los accionistas minoritarios; y (ii) la parte controlante puede emitir una declaración de intención unilateral de adquirir la totalidad de las acciones remanentes que pertenezcan a los demás accionistas.

Recompra de Acciones Propias

De acuerdo con la Ley General de Sociedades podemos recomprar nuestras acciones ordinarias en circulación únicamente en las siguientes circunstancias:

- para cancelar las acciones y únicamente después de una decisión de reducir nuestro capital social (con la aprobación de los accionistas reunidos en una asamblea extraordinaria);
- para evitar un daño significativo a nuestra Compañía en circunstancias excepcionales y en ese caso empleando únicamente las ganancias no distribuidas o las reservas libres que se hayan integrado totalmente, medida ésta que deberá ser ratificada en la siguiente asamblea ordinaria de accionistas; o
- en el caso de la adquisición por la Compañía de un fondo de comercio o sociedad, en cuyo activo figuren nuestras acciones ordinarias.

La Ley de Mercado de Capitales establece otras circunstancias en las cuales nuestra Compañía, como sociedad cuyas acciones se encuentran listadas en un mercado, puede recomprar acciones. Las siguientes son las condiciones necesarias para la adquisición de nuestras acciones:

- las acciones a adquirir deben estar totalmente integradas;
- deberá haber una resolución del Directorio incluyendo un informe de nuestra Comisión Fiscalizadora y del Comité de Auditoría. La resolución del Directorio deberá establecer el objeto de la adquisición, el monto máximo a invertir, la cantidad máxima de acciones o el porcentaje máximo de capital que se puede adquirir, así como el precio máximo a pagar por nuestras acciones. Nuestro Directorio deberá brindar información completa y detallada a los accionistas y a los inversores;
- la compra se deberá llevar a cabo con las ganancias líquidas y realizadas o con las reservas libres o facultativas y deberemos probar a la CNV que contamos con la liquidez necesaria y que la adquisición no afectará nuestra solvencia; y
- informe de contador independiente, en el que se establezca que contamos con la liquidez y solvencia para efectuar la operación;

- las acciones adquiridas por nuestra Compañía, incluyendo las acciones que pudieren haberse adquirido con anterioridad y que sean detentadas por nosotros como acciones en cartera no podrán bajo ninguna circunstancia superar el 10% de nuestro capital social o el porcentaje inferior que establezca la CNV luego de tomar en cuenta el volumen de negociación de nuestras acciones.

Todas las acciones adquiridas por nosotros que superen el 10% de nuestro capital social se deben enajenar dentro de los 90 días hábiles de la fecha de adquisición que originó dicho excedente, sin perjuicio de la responsabilidad correspondiente a nuestro Directorio.

Las operaciones relacionadas con la adquisición de nuestras propias acciones se pueden realizar como operaciones de mercado abierto o mediante oferta pública:

- en el caso de adquisiciones en el mercado abierto, la cantidad de acciones compradas diariamente no puede superar el 25% del volumen diario promedio de negociación de nuestras acciones durante los 90 días previos;
- en cualquier caso, la CNV puede exigir que la adquisición se realice a través de una oferta pública si las acciones a comprar representan un porcentaje significativo en relación con el volumen promedio negociado.

Las Normas de la CNV, y sus modificaciones, establecen los requisitos generales que toda sociedad debe cumplir en el caso de adquisición de sus acciones bajo la Ley General de Sociedades o de la Ley de Mercado de Capitales. La adquisición de sus acciones por una sociedad debe ser:

- aprobado por una resolución del Directorio incluyendo un informe de la Comisión Fiscalizadora;
- debe darse aviso a la CNV con la expresión de los motivos de la decisión;
- llevarse a cabo con ganancias líquidas o reservas libres de los últimos estados financieros aprobados por el Directorio;
- el Directorio debe demostrar a la CNV que la sociedad cuenta con la liquidez necesaria y que la adquisición no afecta su solvencia; y
- todas las acciones adquiridas por la sociedad, incluyendo aquellas que hayan sido adquiridas con anterioridad y que sean detentadas como acciones en cartera, no podrán exceder el 10% de su capital social.

Limitaciones a la tenencia de nuestras acciones

No existen limitaciones legales ni estatutarias a la titularidad de nuestras acciones o al ejercicio de los derechos de voto derivados de la titularidad de nuestras acciones por parte de residentes, no residentes o extranjeros.

Registro y Transferencias

Nuestras acciones ordinarias son detentadas en forma escritural nominativa. El registro de nuestras acciones es llevado por Caja de Valores S.A. en su sede social sita en 25 de mayo 362, (C1002ABH) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. Solamente las personas cuyos nombres figuren en dicho registro de acciones son reconocidas como titulares de nuestras acciones ordinarias. Las transferencias, gravámenes y privilegios respecto de nuestras acciones se deben registrar ante Caja de Valores S.A. y solamente son exigibles contra nosotros y terceros a partir del momento en que se realiza el registro.

b) Contratos importantes

No tenemos en vigencia ningún contrato significativo celebrado fuera del giro ordinario de los negocios, con excepción de algunas operaciones descriptas previamente en el capítulo de Transacciones con partes relacionadas.

c) Controles de Cambio

Tipo de cambio

El gobierno argentino estableció una serie de medidas de control de cambios que restringieron la libre

disposición de fondos y la transferencia de fondos al exterior. En 2011, estas medidas habían restringido significativamente el acceso al MULC tanto para individuos como para entidades del sector privado. Esto hizo necesario, entre otras cosas, obtener la aprobación previa del BCRA para realizar ciertas transacciones en divisas, como pagos relacionados con regalías, servicios u honorarios fuera de Argentina. Para obtener más información sobre los controles de cambio, véase "Regulaciones cambiarias".

La siguiente tabla muestra los tipos de cambio máximo, mínimo, promedio y de cierre para cada período aplicable a las compras de dólares estadounidenses.

Tipos de cambio	Máximo [1][2]	Mínimo [1][3]	Promedio [1][4]	Al cierre [1]
Ejercicio finalizado:				
30 de junio de 2022	125,13	95,66	105,27	125,13
30 de junio de 2023	256,50	125,35	179,71	256,50
30 de junio de 2024	910,50	257,70	613,03	910,50
Mes finalizado:				
Julio de 2024	931,00	912,50	922,14	930,50
Agosto de 2024	952,00	931,50	941,30	952,00
Septiembre de 2024	969,00	951,50	960,31	969,00
Octubre de 2024 (al 30 de octubre)	988,50	969,50	979,40	988,50

Fuente: Banco de la Nación Argentina

(1) Promedio del tipo de cambio vendedor y tipo de cambio comprador según la cotización del tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina.

(2) El tipo de cambio máximo indicado fue el tipo de cambio de cierre del mes más alto durante el ejercicio o cualquier período menor, según se indique.

(3) El tipo de cambio mínimo indicado fue el tipo de cambio de cierre del mes más bajo durante el ejercicio o cualquier período menor, según se indique.

(4) Tipos de cambio promedio de cierre del mes.

Regulaciones cambiarias

El 1 de septiembre de 2019, el gobierno argentino dictó el Decreto N° 609/2019, en virtud del cual se impusieron temporalmente los controles de cambios hasta el 31 de diciembre de 2019. El 27 de diciembre de 2019, el gobierno argentino dictó el Decreto N° 91/2019, por medio del cual extendió permanentemente los controles de cambios cuya vigencia estaba establecida hasta el 31 de diciembre de 2019. El Texto Ordenado de las regulaciones cambiarias vigentes se encuentra en la Comunicación "A" 8035 y sus modificatorias (texto vigente; en adelante, el "Texto Ordenado"), emitida por el Banco Central de la República Argentina. A continuación, se presenta un breve resumen de las normas de control de cambios vigentes a la fecha.

Exportaciones de bienes

Como regla general, los exportadores de bienes deben ingresar y liquidar en pesos, a través del MULC, los ingresos de las exportaciones oficializadas a partir del 2 de septiembre de 2019, con distintos plazos para hacerlo, dependiendo de ciertos factores (clase de productos exportados, vinculación entre exportador e importador, etc.). Independientemente de los plazos máximos existentes en cada caso, los cobros de exportaciones deberán ser ingresados y liquidados en el MULC dentro de los 5 (cinco) días hábiles de la fecha de cobro.

En ciertos casos (por ejemplo, aquellos que cuenten con un certificado de incremento de exportaciones o bien que tengan proyectos que encuadren dentro del Régimen de Fomento de las Exportaciones establecido por el Decreto N° 234/21), la normativa cambiaria permite a los exportadores un mayor acceso al MULC para girar fondos al exterior (por ejemplo, para girar dividendos o pagar servicios de endeudamiento financiero con el exterior).

Venta de activos no financieros no producidos

El contravalor percibido por parte de residentes por la enajenación de activos no financieros no producidos a no residentes debe ser ingresado en divisas y liquidado en el MULC dentro de los 5 (cinco) días hábiles desde la fecha de percepción de los fondos en Argentina o en el exterior, o de su acreditación en cuentas del exterior.

Mediante la Comunicación "A" 7894 del BCRA se estableció que de tratarse de contravalores ingresados entre el 24.11.2023 y el 10.12.2023 inclusive, la obligación de ingresar y liquidar divisas podrá considerarse totalmente cumplimentada, cuando antes de la segunda fecha, al menos el 50% de lo percibido se haya liquidado por el MULC y por el porcentaje restante, el cliente haya concretado

operaciones de compraventa con títulos valores adquiridos con liquidación en moneda extranjera y vendidos con liquidación en moneda local.

Por otra parte, mediante dicha Comunicación se eliminó la posibilidad de que, a opción del cliente, los fondos en pesos que se generen a raíz de las operaciones mencionadas anteriormente, sean acreditados en una cuenta especial cuya retribución se determine en función de la evolución del tipo de cambio de referencia establecido en la Comunicación "A" 3500 o que sean aplicados a la suscripción directa de Letras Internas del BCRA en dólares estadounidenses liquidables en pesos por el tipo de cambio de referencia de la Comunicación "A" 3500 del BCRA.

Exportaciones de servicios

Los cobros por la prestación de servicios por parte de residentes a no residentes deberán ser ingresados y liquidados en el MULC en un plazo no mayor a los 5 (cinco) días hábiles a partir de la fecha de su percepción en el exterior o en el país o de su acreditación en cuentas del exterior. Existen excepciones para la obligación de liquidar en el MULC las divisas ingresadas como contravalor por ciertas exportaciones de ciertos servicios expresamente contempladas en el punto 2.2.2 del Texto Ordenado, sujeto al cumplimiento de diversos requisitos allí previstos tanto por parte de personas humanas como jurídicas.

Se admite la aplicación de cobros de exportaciones de servicios a la cancelación de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior o títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en moneda extranjera en el país o a la repatriación de aportes de inversiones directas, en la medida que se cumplan los requisitos previstos en el punto 7.9 del Texto Ordenado.

Asimismo, en la medida que se cumplan ciertos requisitos previstos en los puntos 3.11.3. y 7.9.5 del Texto Ordenado, se admite que los cobros de exportaciones de servicios sean acumulados en cuentas abiertas en entidades financieras locales o en el exterior, por los montos exigibles en los contratos de endeudamiento, con el objeto de garantizar la cancelación de los servicios de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior y/o emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en moneda extranjera en el país.

Ante la asunción del nuevo Presidente de la República Argentina, con fecha 13.12.2023 se publicó en el Boletín Oficial el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 28/2023, en el cual se estableció que el contravalor de la exportación de las prestaciones de servicios realizadas en el país, cuya utilización o explotación efectiva se lleve a cabo en el exterior, deberá ingresarse al país en divisas y/o negociarse, un 80% a través del MULC, debiendo el exportador por el 20% restante, concretar operaciones de compraventa de valores negociables adquiridos con liquidación en moneda extranjera y vendidos con liquidación en moneda local. Cabe mencionar que, previo a la publicación del Decreto 28/2023, se debía ingresar al país en divisas y/o negociarse, un 50% a través del MULC, y por el 50% restante concretar las operaciones mencionadas precedentemente.

Con fecha 03.06.2024, el BCRA emitió la Comunicación "A" 8035, que incorpora el punto 7.9.1.8. de las normas de "Exterior y cambios", entre las operaciones financieras habilitadas para aplicar cobros de exportaciones de bienes y servicios. Este punto versa sobre el pago de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior, cuyos fondos hayan sido liquidados en el mercado de cambios a partir del 19.4.24, en la medida que su vida promedio sea no inferior a 3 (tres) años, y el primer pago de capital no se registre antes del año del ingreso de los fondos.

Programa de Incremento Exportador

Mediante el Decreto N° 576/2022 de fecha 04.09.2022 se creó de manera extraordinaria y transitoria el PROGRAMA DE INCREMENTO EXPORTADOR (en adelante, el "Programa") que contempló medidas relacionadas con las exportaciones de las manufacturas de soja y con la liquidación de las divisas en el MULC

Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente, con fecha 18 de septiembre de 2022, el BCRA emitió la Comunicación "A" 7609 mediante la cual estableció que las personas jurídicas que hayan vendido mercaderías en el marco del Decreto 576/2022 a quien realice su exportación en forma directa o como resultante de un proceso productivo realizado en el país, no podrán: (i) acceder al MULC para realizar compras de moneda extranjera para la formación de activos externos de residentes, remisión de ayuda

familiar y por operaciones con derivados; (ii) concertar diversas operaciones con títulos valores contempladas en el punto 4.3.2 del Texto Ordenado.

El Programa fue restablecido por el Decreto N° 787/2022 y luego por el Decreto N° 194/2023, el cual amplió el Programa a las Economías Regionales.

Con fecha 23.07.2023 se emitió el Decreto N° 378/2023, por medio del cual se estableció que quienes, en el marco de la adhesión al Programa, liquiden hasta el 31.08.2023, inclusive, las divisas correspondientes a las mercaderías cuyas posiciones arancelarias se encuentran comprendidas en el Decreto 194/2023, incluidos los supuestos de prefinanciación y/o post financiación de exportaciones del exterior o un anticipo de liquidación, lo hagan a un contravalor excepcional transitorio de ARS 340 por cada dólar estadounidense; encontrándose incluidos el maíz y las exportaciones de economías regionales.

Con fecha 30.09.2023, se emitió el Decreto N° 492/2023 por medio del cual se prorrogó la aplicación del Programa hasta el 25.10.2023; como así también la ampliación de manera extraordinaria y transitoria del Programa para aquellos sujetos que hayan exportado, en algún momento de los 18 meses inmediatos anteriores al 02.10.2023, las mercaderías comprendidas en la Nomenclatura Común del MERCOSUR que determine el Ministerio de Economía.

Además, estableció que la fecha de liquidación de las divisas y el pago de las sumas en concepto de adelanto de los derechos de exportación deberían efectuarse hasta el 20.10.2023, inclusive.

Por otra parte, el Decreto N° 492/2023 estableció que el 75% del contravalor de la exportación de las mercaderías debería ingresarse al país en divisas y negociarse a través del MULC, debiendo el exportador, por el 25% restante, concretar operaciones de compraventa con valores negociables adquiridos con liquidación en moneda extranjera y vendidos con liquidación en moneda local.

Con fecha 23.10.2023, se emitió el Decreto N° 549/2023, modificatorio del 492/2023, mediante el cual se estableció, hasta el 17.11.2023, que el contravalor de la exportación de las prestaciones de servicios, cuya utilización o explotación efectiva se lleve a cabo en el exterior y de la exportación de las mercaderías comprendidas en la Nomenclatura Común del MERCOSUR, incluidos los supuestos de prefinanciación y/o postfinanciación de exportaciones del exterior o un anticipo de liquidación, debía ingresarse al país en divisas y/o negociarse, un 70% a través del MULC, debiendo el exportador, por el 30% restante, concretar operaciones de compraventa con valores negociables adquiridos con liquidación en moneda extranjera y vendidos con liquidación en moneda local.

Con fecha 21.11.2023, se emitió el Decreto N° 597/2023, por medio del cual se dispuso:

(i) prorrogar hasta el 10.12.2023 el dólar diferencial para las exportaciones;

(ii) establecer que el contravalor de la exportación de las prestaciones de servicios realizadas en el país, cuya utilización o explotación efectiva se lleve a cabo en el exterior y de la exportación de las mercaderías comprendidas en la Nomenclatura Común del MERCOSUR, incluidos los supuestos de prefinanciación y/o postfinanciación de exportaciones del exterior o un anticipo de liquidación, deberá ingresarse al país en divisas y/o negociarse, un 50% a través del MULC, debiendo el exportador, por el 50% restante, concretar operaciones de compraventa con valores negociables adquiridos con liquidación en moneda extranjera y vendidos con liquidación en moneda local.

Ante la asunción del nuevo Presidente de la República Argentina, con fecha 13.12.2023 se publicó en el Boletín Oficial el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 28/2023, en el cual se estableció que el contravalor de la exportación de las prestaciones de servicios realizadas en el país, cuya utilización o explotación efectiva se lleve a cabo en el exterior, como así también de la exportación de las mercaderías incluidas en la Nomenclatura Común del MERCOSUR, incluidos los supuestos de prefinanciación y/o postfinanciación de exportaciones del exterior o un anticipo de liquidación, deberá ingresarse al país en divisas y/o negociarse, un 80% a través del MULC, debiendo el exportador por el 20% restante, concretar operaciones de compraventa de valores negociables adquiridos con liquidación en moneda extranjera y vendidos con liquidación en moneda local. Cabe mencionar que, previo a la publicación del Decreto 28/2023, se debía ingresar al país en divisas y/o negociarse, un 50% a través del MULC, y por el 50% restante concretar las operaciones mencionadas precedentemente.

Importaciones de bienes y servicios

De conformidad con la comunicación “A” 7490 no se podrá cursar pagos de servicios a contrapartes

vinculadas del exterior sin la previa conformidad previa del BCRA, excepto para: (i) las emisoras de tarjetas de crédito por los giros por turismo y viajes en la medida que no correspondan a las operaciones que requieran la conformidad previa del BCRA según lo previsto en el punto 4.1.4 del Texto Ordenado; (ii) agentes locales que recauden en el país los fondos correspondientes a servicios prestados por no residentes a residentes; (iii) las entidades por los gastos que abonen a entidades del exterior por su operatoria habitual; (iv) pagos de primas de reaseguros en el exterior; (v) transferencias que realicen las empresas de asistencia al viajero por los pago de cobertura de salud originados en servicios prestados en el exterior por terceros a sus clientes residentes; (vi) pagos por arrendamientos operativos de buques que cuenten con la autorización del Ministerio de Infraestructura y se utilicen para prestar servicios en forma exclusiva a otro residente no vinculado; (vii) pago del capital de deudas a partir del vencimiento, cuando el cliente cuente con una "Certificación de aumento de exportaciones de bienes"; (viii) pago a partir del vencimiento de una obligación por un servicio prestado al menos 180 días corridos antes del acceso al MULC o derivada de un contrato firmado con antelación similar cuando se cuente con una certificación emitida en los 5 (cinco) días hábiles previos por una entidad; (ix) pago del capital de deudas a partir del vencimiento, cuando el cliente cuenta con una “Certificación por los regímenes de acceso a divisas para la producción incremental de petróleo y/o gas natural”; y (x) pago del capital de deudas a partir del vencimiento mediante una operación de canje y/o arbitraje con fondos depositados en una “Cuenta especial para el régimen de fomento de la economía del conocimiento” del cliente y el cliente tenga una “Certificación por aportes de inversión directa en el marco del régimen de fomento de la economía del conocimiento”.

Con fecha 13.12.2023, el BCRA emitió la Comunicación “A” 7917, por medio de la cual estableció una liberación de las importaciones y un nuevo sistema de acceso al MULC, estableciendo que, a partir del 13.12.2023:

1.- para el pago de importaciones de bienes: (i) no será necesario contar una declaración efectuada mediante el Sistema de Importaciones de la República Argentina (SIRA) en estado “salida” como requisito de acceso de MULC, como así tampoco convalidar la operaciones en el sistema “Cuenta Corriente Única de Comercio Exterior”; y (ii) las entidades podrán dar acceso al MULC sin la conformidad previa del BCRA para cursar pagos diferidos de nuevas importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero, cuando adicionalmente a otros requisitos, se verifique que el pago respeta el cronograma según el tipo de bien. Además, establece que: (i) las entidades podrán dar acceso al MULC sin la conformidad previa del BCRA para cursar pagos diferidos de nuevas importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero a partir del 13.12.2023 antes de los plazos previstos en el punto 1.2 de la Comunicación “A” 7917, cuando, adicionalmente a los demás requisitos, el pago encuadre en las situaciones previas en dicha Comunicación; (ii) el acceso al MULC para realizar pagos con registro aduanero pendiente requiere la conformidad previa del BCRA a excepción de que el pago encuadre en las situaciones previstas en el punto 3 de la Comunicación; (iii) el acceso el MULC para realizar pagos de importaciones por bienes cuyo registro aduanero se produjo hasta el 12.12.2023, requerirá la conformidad previa del BCRA, salvo excepciones.

2.- para el pago de servicios prestados por no residentes: (i) no será necesario contar con una declaración jurada efectuada a través del Sistema de Importaciones de la República Argentina y Pagos de Servicios al Exterior (SIRASE) en estado “aprobada”, como así tampoco convalidar la operación en el sistema “Cuenta Corriente Única de Comercio Exterior”; y (ii) las entidades podrán dar acceso al MULC sin la conformidad previa del BCRA para cursar pagos de servicios prestados por no residentes, pagos de nuevas importaciones de servicios prestados o devengados a partir del 13.12.2023 cuando, adicionalmente a los restantes requisitos normativos aplicables, el pago encuadre en determinadas situaciones. Respecto a los servicios de no residentes prestados y/o devengados hasta el 12.12.2023 se requerirá la conformidad previa del BCRA, salvo excepciones.

Con fecha 11.01.2024 el BCRA emitió la Comunicación “A” 7945, a través de la cual dispuso incorporar como punto 3.x de la Comunicación “A” 7917, entre las excepciones a lo previsto en los puntos 1.3. y 1.4. de dicha Comunicación, a aquellos pagos de importaciones de bienes cursados por una persona humana o jurídica para la provisión de un medicamento crítico cuyo registro de ingreso aduanero se concreta mediante solicitud particular.

Con fecha 25.01.2024 el BCRA emitió la Comunicación “A” 7952 por medio de la cual establece que las entidades pueden otorgar acceso al MLC a clientes a partir del 10.02.2024 para el pago de deudas por importaciones de bienes y servicios previas al 13.12.2023 que se encuentren comprendidas en los puntos

1.5. y 2.4. de la Comunicación "A" 7917 y concordantes, siempre que se cumplan los restantes requisitos normativos y se verifique que: (i) el cliente es una persona humana o jurídica que clasifica como MiPyMe conforme a las normas sobre determinación de la condición de micro, pequeña y mediana empresa; (ii) el monto total de la deuda por importaciones de bienes y servicios previas al 13.12.2023 pendiente de pago sea menor o igual a USD 500.000; (iii) el cliente haya registrado la totalidad de sus deudas por importaciones de bienes y servicios en el "Padrón de Deuda Comercial por Importaciones con Proveedores del Exterior"; (iv) los pagos realizados no superen el equivalente al monto declarado en el padrón mencionado anteriormente; (v) la operación se encuentra declarada, de corresponder, en la última presentación vencida del Relevamiento de activos y pasivos externos; (vi) la entidad cuenta con una declaración jurada del cliente en la que consta que la totalidad de sus deudas por importaciones de bienes y servicios previas al 13.12.2023 han sido declaradas en el padrón mencionado precedentemente y el monto adeudado no supera el equivalente a USD 500.000 y que los montos abonados no superan los límites previstos en el punto 1.4 de la Comunicación "A" 7952.

Además, la Comunicación "A" 7952 establece que se admitirá que los importadores de bienes y servicios que hayan adquirido Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre en una suscripción primaria, realicen ventas de títulos valores con liquidación contra cable sobre una cuenta de terceros en el exterior, a partir del 1.04.2024, siempre que: (i) el valor de mercado de las operaciones no supere a la diferencia entre el valor obtenido por venta con liquidación en moneda extranjera en el exterior de los Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre adquiridos en la suscripción primera y si valor nominal, si el primero fuese menor; y (ii) las cuentas a acreditarse no se encuentran radicadas en países o territorios donde no se aplican o no se aplican suficientemente las Recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional.

Con fecha 14.03.2024 el BCRA emitió la comunicación "A" 7980 por medio de la cual dispuso incorporar como inciso iii) del punto 10.10.1.2. de las normas de "Exterior y cambios", que detalla las operaciones de importaciones de bienes que pueden cancelarse totalmente a través del mercado de cambios desde los 30 (treinta) días corridos contados desde el registro de ingreso aduanero de bienes, al siguiente: *"iii) importaciones oficializadas a partir del 15.3.24 que correspondan a bienes de la canasta básica de consumo cuyas posiciones arancelarias según la Nomenclatura Común del MERCOSUR (NCM) se encuentran detalladas en el punto 12.4.".* Además, la comunicación establece que cuando estas operaciones correspondan a posiciones arancelarias ya incluidas en los listados de los puntos 12.2 y 12.3 de las normas de "Exterior y cambios", no será necesario requerir la declaración jurada prevista en los segundos párrafos de los incisos i) y ii) del referido punto 10.10.1.2.

A su vez, con fecha 11.04.2024, el BCRA emitió la comunicación "A" 7990", por medio de la cual dispuso incorporar como inciso iv) del punto 10.10.1.2 de las normas de "Exterior y cambios", que detalla las operaciones de importaciones de bienes que pueden cancelarse totalmente a través del mercado de cambios desde los 30 (treinta) días corridos contados desde el registro de ingreso aduanero de bienes, al siguiente: *"iv) importaciones oficializadas a partir del 15.4.24 por personas humanas o personas jurídicas que clasifiquen como MiPyMe según lo dispuesto en las normas de "Determinación de la condición de micro, pequeña y mediana empresa", en la medida que no correspondan a bienes comprendidos en el punto 10.10.1.3.".*

Adicionalmente, mediante la misma comunicación, el BCRA decidió incorporar dos incisos más a estas normas de "Exterior y cambios". El primer punto es el 10.10.2.10., que detalla las operaciones de importaciones de bienes que pueden cancelarse antes de los plazos previstos en el punto 10.10.1. o pagos de importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero pendiente, de la siguiente forma: *"10.10.2.10. Pagos de importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero pendiente por hasta el 20 % del valor FOB de bienes de capital (Decreto N° 690/02 y complementarias) cursados por personas humanas o personas jurídicas que clasifiquen como MiPyMe según lo dispuesto en las normas de "Determinación de la condición de micro, pequeña y mediana empresa", en la medida que no correspondan a bienes comprendidos en el punto 10.10.1.3.".* Por otro lado, se agregó el punto 10.10.1.1., referido a operaciones de importaciones de bienes que pueden cancelarse totalmente desde su registro de ingreso aduanero, que se dispone de la siguiente forma: *"v) importaciones oficializadas a partir del 15.4.24 de uranio natural, uranio enriquecido y sus compuestos (posiciones arancelarias 2844.10.00 y 2844.20.00 de la NCM), agua pesada (posición arancelaria 2845.10.00) o circonio y sus manufacturas cuando correspondan a la posición arancelaria 8109.91.00, que sean destinadas a la elaboración de energía o combustibles."*

Con fecha 23.07.2024, y mediante la Comunicación "A" 8074, el BCRA estableció que el plazo para el acceso al mercado de cambios para cursar pagos diferidos por las importaciones oficializadas a partir del 01.08.24 que correspondan a los bienes comprendidos en el punto 10.10.1.3, es de 90 (noventa) días corridos desde el registro de ingreso aduanero de bienes.

Activos externos

Como regla, se requiere la conformidad previa del BCRA para la formación de activos extranjeros (por ejemplo, compra de moneda extranjera, entre otros) y para transacciones con derivados por parte de personas jurídicas, gobiernos locales, fondos comunes de inversión, fideicomisos y otras entidades argentinas. Las personas físicas deben solicitar la conformidad previa cuando el valor de dichos activos exceda los USD 200 o USD 100 (en el caso de compras en efectivo) en cualquier mes calendario.

Endeudamiento financiero externo

Los prestatarios deben ingresar y liquidar en el MULC las deudas de carácter financiero desembolsadas después del 1° de septiembre de 2019, como condición, entre otras, para acceder al MULC para atender a sus servicios de capital e intereses.

Sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en las normas, se otorgará acceso al MULC para la precancelación de capital e intereses hasta 3 (tres) días hábiles antes de la fecha de vencimiento del servicio de capital o interés a pagar.

Adicionalmente, y también sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en las normas, se otorgará acceso al MULC para la precancelación, con una antelación de hasta 45 (cuarenta y cinco) días corridos, de capital e intereses de deudas financieras con el exterior o títulos de deuda con registro público en el país denominadas en moneda extranjera, cuando la precancelación se concreta en el marco de un proceso de refinanciación de deuda. La comunicación “A” 7030, y sus modificatorias, establece la conformidad previa del BCRA, hasta el 31 de diciembre de 2023, para la cancelación de servicios de capital de las deudas financieras con el exterior, siempre que el acreedor sea una contraparte vinculada, con ciertas excepciones. En este sentido, el BCRA dará acceso a las empresas siempre que el plan de refinanciación se base en los siguientes criterios: (i) el monto neto por el cual se accederá al MULC en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital que vencía, excepto que medien determinadas excepciones contempladas en el Texto Ordenado que permiten el acceso por un porcentaje superior; y (ii) el resto del capital haya sido, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 (dos) años. Este plan de refinanciación deberá presentarse ante el BCRA como mínimo 30 (treinta) días corridos antes del vencimiento de capital a refinanciarse.

Los clientes que registren liquidaciones de nuevos endeudamientos financieros con el exterior y que cuenten con una certificación emitida por una entidad, podrán acceder al MULC para cursar: (i) Pagos de importaciones de bienes sin la conformidad previa requerida por las disposiciones complementarias establecidas en el Texto Ordenado, (ii) Pagos de servicios a contrapartes vinculadas sin la conformidad previa del BCRA, en la medida que sea un pago a partir del vencimiento de una obligación por un servicio prestado al menos 180 (ciento ochenta) días corridos antes del acceso o derivada de un contrato firmado con una antelación similar o, (iii) Pagos de capital con antelación al vencimiento de deudas comerciales por la importación de bienes y servicios, en la medida que la vida promedio del nuevo endeudamiento sea como mínimo 2 (dos) años mayor que la vida promedio remanente de la deuda precancelada.

El acceso al MULC con anterioridad al vencimiento requerirá, como regla, la conformidad previa del BCRA excepto que (i) existan financiaciones en moneda extranjera de entidades financieras locales por consumos en moneda extranjera mediante tarjetas de crédito o de compra y/o (ii) existan financiaciones en moneda extranjera de entidades financieras locales canceladas con el ingreso de un endeudamiento con el exterior, de conformidad con lo establecido por la Comunicación “A” 7532.

Con fecha 4.7.2024, y mediante la Comunicación “A” 8059, el BCRA estableció que no se requerirá la conformidad previa del BCRA para el acceso de los clientes al mercado de cambios para realizar pagos de intereses de deudas comerciales (excepto el caso de importación de bienes y servicios con contrapartes vinculadas del exterior) y de intereses de endeudamientos financieros, cuando el acreedor sea una contraparte vinculada con el deudor, en la medida que se cumplan los restantes requisitos aplicables y el pago se efectúa de manera simultánea con la liquidación por un importe no menor al monto de intereses por el cual que se accede al mercado de cambios de:

(i) nuevos endeudamientos financieros con el exterior con una vida promedio no inferior a 2 (dos) años y que contemplen como mínimo 1 (un) año de gracia para el pago de capital, en ambos casos contados desde la fecha en que se concreta el acceso al mercado.

(ii) nuevos aportes de inversión directa de no residentes.

Estos nuevos endeudamientos financieros con el exterior y los nuevos aportes de inversión extranjera directa podrán ser ingresados y liquidados por el deudor del endeudamiento con el exterior cuyos intereses se cancelan o por otra empresa residente relacionada con el deudor y su grupo económico, pero no podrán ser computados a los efectos de otros mecanismos considerados en la normativa cambiaria.

Endeudamiento entre residentes

El acceso al MULC para el pago de deudas y otras obligaciones en moneda extranjera concertadas desde el 1° de septiembre de 2019 se encuentra prohibido, con excepciones limitadas (como por ejemplo los pagos realizados respecto de tarjetas de crédito).

Utilidades y dividendos

Se requiere conformidad previa del BCRA para acceder al MULC para girar divisas al exterior en concepto de utilidades y/o dividendos a accionistas no residentes, con algunas excepciones.

No residentes

Los no residentes deben obtener la conformidad previa del BCRA para acceder al MULC para comprar moneda extranjera, con excepciones limitadas.

Régimen de información

En todos los casos, y previo cumplimiento de los restantes requisitos aplicables a cada caso, se otorgará acceso al MULC para el pago de deudas financieras o comerciales y para pagar utilidades o dividendos, en la medida en que dichas deudas sean reportadas a través del régimen de información del BCRA establecido mediante la Comunicación "A" 6401, y sus modificatorias.

Egresos

El Texto Ordenado prevé la previa conformidad del BCRA para girar fondos al exterior, excepto que el interesado presente diversas declaraciones juradas, destacándose aquellas relacionadas con la inexistencia de (i) tenencias en moneda extranjera que no estén depositadas en entidades financieras, certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras (CEDEARS) y/o de activos externos líquidos disponibles que excedan el equivalente a USD 100.000; (ii) operaciones propias y, en ciertos casos, de sus controlantes directos y/o de otras empresas que conformen su grupo económico, realizadas con títulos valores (dólar MEP, contado con liquidación, etc.) en determinado período de tiempo; (iii) de beneficios económicos concedidos por el Estado (créditos blandos pendientes de cancelación, etc.); y (iv) entrega de fondos en moneda local ni otros activos locales (excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales) a cualquier persona humana o jurídica, residente o no residente, vinculada o no, recibiendo como contraprestación previa o posterior, de manera directa o indirecta, por sí misma o a través de una entidad vinculada, controlada o controlante, activos externos, criptoactivos o títulos valores depositados en el exterior.

En efecto, para el acceso al MULC se requiere, entre otras, una declaración jurada en la que (i) se declare que no han realizado ventas de títulos valores con liquidación en moneda extranjera (se exceptúan de esta restricción bajo ciertas condiciones a los Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre); (ii) no ha realizado canjes de títulos valores emitidos por residentes por activos externos; (iii) no ha realizado transferencia de títulos valores a instituciones de depósito en el exterior;(iv) no ha adquirido en el país títulos valores emitidos por no residentes con liquidación en pesos; (v) no ha adquirido certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras; (vi) no haber adquirido títulos valores representativos de deuda privada emitidos en jurisdicción extranjera; (vii) no haber entregado fondos en moneda local ni otros activos locales (excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales) a cualquier persona humana o jurídica, residente o no, vinculada o no, recibiendo como contraprestación previa o posterior, en forma directa o indirecta, por sí mismo o a través de una entidad vinculada, controlada o controlante, activos externos, criptoactivos o títulos valores depositados en el exterior durante los 180 (ciento ochenta) días corridos anteriores al acceso al MULC; (viii) que no

han entregado fondos en moneda local u otros activos locales (excepto fondos en moneda extranjera depositados en instituciones financieras locales) a cualquier persona o persona jurídica, que ejerza una relación de control directo sobre ella, o a otras empresas con las que integre un mismo grupo económico, salvo aquellos directamente asociados a operaciones habituales entre residentes de adquisición de bienes y/o servicios, durante los siguientes 180 (ciento ochenta) días corridos; y (ix) también que los solicitantes se comprometen a no realizar dichas operaciones durante los siguientes 180 (ciento ochenta) días corridos. Respecto a los plazos mencionados con anterioridad, el plazo a computar será de 90 (noventa) días corridos para operaciones realizadas antes del 21.04.2023 si se trata de títulos valores emitidos según ley argentina y de 180 (ciento ochenta) días corridos previos para operaciones realizadas a partir del 21.04.2023 y siempre que se trate de títulos valores emitidos según ley extranjera.

Para aquellos que ejerzan una relación de control directo, el plazo de 180 (ciento ochenta) días corridos sólo será aplicable para entregas realizadas a partir del 21.04.2023, rigiendo los 90 (noventa) días para entregas efectuadas con anterioridad. En el caso de personas jurídicas que integren el mismo grupo económico pero que no ejercían relación de control sobre el cliente al 11.05.2023, lo previsto se aplicará sólo por entregas efectuadas a partir del 12.05.2023. Asimismo, merece destacarse la existencia de otra declaración jurada por la cual quien quiere acceder al MULC se compromete a liquidar, dentro de los 5 (cinco) días hábiles de su puesta a disposición, aquellos fondos que reciba en el exterior originados en el cobro de préstamos otorgados a terceros, el cobro de un depósito a plazo o de la venta de cualquier tipo de activo, cuando el activo hubiera sido adquirido, el depósito constituido o el préstamo otorgado con posterioridad al 28.5.2020.

Por otra parte, y a raíz de la Comunicación "A" 7766 del BCRA de fecha 11.05.2023, para aquellos casos en los que el cliente sea una persona jurídica, para que la operación no quede comprendida por el requisito de conformidad previa, la entidad deberá contar con una declaración jurada en la que conste el detalle de: (i) las personas humanas o jurídicas que ejercen una relación de control directo sobre el cliente; y (ii) otras personas jurídicas con las que integra un mismo grupo económico.

Deben ser considerados como integrantes de un mismo grupo económico las empresas que compartan una relación de control del tipo definido en los puntos 1.2.1.1 y 1.2.2.1 del Texto Ordenado, de las normas de "Grandes Exposiciones al riesgo de crédito". Del mismo modo, para determinar la existencia de una relación de control directo, deberán considerarse los tipos de relaciones previstos en el punto 1.2.2.1 de las normas de "Grandes Exposiciones al riesgo de crédito" antes mencionadas.

Asimismo, y en virtud de lo dispuesto en la Comunicación "A" 7772 del BCRA de fecha 19.05.2023, lo mencionado anteriormente podrá ser considerado cumplimentado por la entidad si el cliente presenta una declaración jurada en la que deja constancia de que en los plazos detallados anteriormente no entregó en el país fondos en moneda local u otros activos locales líquidos a ninguna persona humana o jurídica, a excepción de aquellos directamente asociados a operaciones habituales en el marco del desarrollo de su actividad. Para aquellos casos en los que el cliente no presentara la declaración jurada mencionada, puede presentar una declaración jurada en la que declara que no ha entregado en el país fondos en moneda local ni otros activos locales líquidos a ninguna persona humana o jurídica (entre ellos controlantes directos e integrantes del grupo económico) en la que deja constancia de que (i) en el plazo previsto en el Texto Ordenado no ha concertado ni concertará las operaciones previstas; y (ii) de que en los 180 días corridos anteriores no recibió en el país fondos en moneda local ni otros activos líquidos, salvo los asociados a operaciones habituales, que hayan provenido del cliente o de alguna de las personas humanas o jurídicas, controlantes directos e integrantes del grupo económico informados a la cual se le haya entregado fondos; o bien, podrá presentar las declaraciones juradas de las personas, ya sea humanas, jurídicas, controlantes directos o integrantes del grupo económico que recibieron fondos.

Con fecha 07.09.2023 el BCRA emitió la Comunicación "A" 7838, por medio de la cual dispuso que las declaraciones juradas establecidas en los puntos 3.8.4., 3.16.3.1 y 3.16.3.2 del Texto Ordenado refieren a la concertación efectuada de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros de las operaciones con títulos valores comprendidas en dichos puntos. Pese a que la Comunicación "A" 7838 posee un texto breve y vago en cuanto a lo que expresa, con fecha 07.09.2023 el BCRA emitió un Comunicado que va más allá de lo previsto en la Comunicación "A" 7838, ya que insta a las entidades a firmar una declaración jurada que posee un contenido que no surge de la Comunicación "A" 7838 y toda vez que el Comunicado aclara que para acceder al MULC se debe consignar en la declaración jurada que los accionistas y directores no realizaron las operaciones con títulos valores.

Con fecha 28.09.2023 el BCRA emitió la Comunicación "A" 7852 (luego modificada por la comunicación "A" 7999 del 30.04.2024), mediante la cual estableció que en la confección de las declaraciones juradas previstos en los puntos 3.16.3.1 y 3.16.3.2 no deberán tenerse en cuenta las ventas con liquidación en moneda extranjera en el país o en el exterior de los bonos BOPREAL o las transferencias de estos bonos a depositarios en el exterior, cuando sean realizados por hasta el monto adquirido en la suscripción primaria, ni las ventas de títulos valores con liquidación en moneda extranjera en el país o en el exterior cuando la totalidad de los fondos obtenidos de tales liquidaciones se haya utilizado o será utilizada dentro de los 10 (diez) días corridos a las siguientes operaciones:

(i) pagos a partir del vencimiento de capital o intereses de nuevos endeudamientos financieros con el exterior desembolsados a partir del 2.10.2023 y que contemplen, como mínimo, 1 (un) año de gracia para el pago de capital;

(ii) repatriaciones del capital y rentas asociadas a inversiones directas de no residentes, recibidas a partir del 2.10.2023, siempre que la repatriación se haya producido, como mínimo, 1 (un) año después de la concreción del aporte de capital y se haya dado cumplimiento a los mecanismos legales previstos en tales casos;

(iii) pagos a partir del vencimiento de capital e intereses de títulos de deuda emitidos a partir del 2.10.2023 con registro público en el país, denominados y suscriptos en moneda extranjera, cuyos servicios sean pagaderos en el país y que contemplen como mínimo 2 (dos) años de gracia para el pago de capital;

(iv) pagos a partir del vencimiento de capital o intereses de endeudamientos financieros con el exterior que no generen desembolsos por ser refinanciaciones de capital y/o intereses de operaciones contempladas en los puntos (i) y (iii), siempre que las refinanciaciones no anticipen el vencimiento de la deuda original; y

(v) pagos a partir del vencimiento de capital o intereses de títulos de deuda emitidos con registro público en el país, denominados en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en el país, que no generen desembolsos por ser refinanciaciones de capital y/o intereses de operaciones contempladas en el punto (iii) precedente, en la medida que las refinanciaciones no anticipen el vencimiento de la deuda original.

En todos los casos mencionados anteriormente, el cliente debe presentar una declaración jurada dejando constancia de que los fondos oportunamente recibidos por las operaciones de los puntos (i) a (iii), se utilizaron para concretar pagos en el país relaciones con la concreción de inversiones en Argentina.

Por otra parte, la Comunicación "A" 7852 del BCRA, establece que se podrán incorporar entre las situaciones que permiten a la entidad aceptar también la declaración jurada de un cliente que tiene activos externos líquidos y/o CEDEARs por montos superiores al previsto en el punto 3.16.2.1 del Texto Ordenado (USD 100.000), a los fondos depositados en cuentas bancarias del exterior originados en las ventas de títulos valores con liquidación en moneda extranjera.

Debe tenerse presente que, como regla, se deberá contar con la conformidad previa del BCRA en el caso de que el cliente sea una persona humana o jurídica incluida por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) en la base de facturas o documentos equivalentes calificados como apócrifos. El listado de personas humanas o jurídicas incluidas en dicha base por la AFIP se encuentra disponible en la siguiente dirección de Internet: https://servicioscf.afip.gob.ar/Facturacion/facturasApocrifas/default.aspx.

Operaciones con títulos valores

El Texto Ordenado establece que las transacciones de títulos valores concertadas en el exterior no podrán liquidarse en pesos en el país, pudiéndose liquidar en pesos en el país solamente aquellas operaciones concertadas en el país. Asimismo, dispone que las operaciones de compraventa de títulos valores que se realicen con liquidación en moneda extranjera deberán abonarse por alguno de los siguientes mecanismos:

(i) mediante transferencia de fondos desde y hacia cuentas a la vista a nombre del cliente en entidades financieras locales;

(ii) contra cable sobre cuentas bancarias a nombre del cliente en una entidad del exterior que no esté constituida en países o territorios donde no se aplican o no se aplican suficientemente las Recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional;

(iii) contra cable sobre una cuenta de terceros en el exterior que no se encuentre radicada en países o territorios donde no se aplican o no se aplican suficientemente las Recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional, cuando se trate de la venta de bonos BOPREAL adquiridos por el vendedor en una suscripción primaria por operaciones elegibles en los puntos 4.4., 4.5. y 4.6.1

También se podrán liquidar en las condiciones indicadas otras ventas de títulos valores concretadas a partir del 1.4.24 en la medida que el valor de mercado de estas operaciones no supere a la diferencia entre el valor obtenido por la venta con liquidación en moneda extranjera en el exterior de los bonos BOPREAL adquiridos por el vendedor en una suscripción primaria por deudas de importaciones de bienes y servicios elegibles en los puntos 4.4. y 4.5. y su valor nominal, si el primero resultase menor.

En ningún caso se permite la liquidación de estas operaciones mediante el pago en billetes en moneda extranjera o mediante su depósito en cuentas custodia o en cuentas de terceros.

De todas formas, a partir del 1.7.2024, mediante la Comunicación "A" 8042, el BCRA estableció que los requisitos previstos en los (i) y (ii) no resultarán de aplicación en las compras de títulos valores que concreten los clientes con fondos en moneda extranjera recibidos en los 15 (quince) días hábiles previos a partir del cobro de capital y/o intereses de títulos de deuda emitidos por residentes, en la medida que la reinversión de los fondos por parte del beneficiario resulte neutra en materia impositiva respecto de la operatoria de acreditación de los fondos en una cuenta a la vista del beneficiario en una entidad financiera y su posterior débito para la compra de valores.

En este sentido la CNV a través de la Resolución General N° 959/2023 de fecha 28 de abril de 2023, dispuso la modificación de los plazos mínimos de tenencia en cartera de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción extranjera, estableciendo: (i) 1 (un) día hábil en caso de valores negociables emitidos bajo ley argentina y (ii) 3 (tres) días hábiles en el caso de valores negociables emitidos bajo ley extranjera. Estos plazos no serán de aplicación cuando se trate de compras de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción extranjera.

Por otra parte, en el caso de operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción local, el plazo mínimo de permanencia en cartera será de 1 (un) día hábil; el cual no será de aplicación cuando se trate de compras de valores negociables con liquidación en moneda extranjera.

Sin perjuicio de ello, entendemos que no estaría impedida la operatoria de adquisición de títulos valores liquidables en pesos en el país con fondos del exterior, en la medida en que la operación no sea documentada en el exterior, ni tampoco la transferencia de títulos valores desde el exterior a cuentas comitentes en la Argentina para su posterior venta con liquidación en pesos en el país -por concertarse dicha operación en el país.

Asimismo, la Comisión Nacional de Valores (CNV) aprobó la Resolución General 962/2023, publicada en el Boletín Oficial el 24.05.2023, por medio de la cual modifica las disposiciones aplicables a las operaciones de cartera propia de los Agentes y reincorpora disposiciones relativas a la concertación de operaciones con liquidación en moneda extranjera.

Respecto a las operaciones de cartera propia, modifica las condiciones para contabilizar los límites de las carteras propias de agentes para las operaciones de compra venta de valores negociables de renta fija denominados y pagadores en dólares emitidos por la República Argentina, y respecto a la concertación de operaciones con liquidación en moneda extranjera, establece que los agentes sólo podrán cursar órdenes para concertar operaciones con liquidación en moneda extranjera que no sean valores negociables de renta fija o en dólares estadounidenses o para transferir valores negociables desde o hacia agentes depositarios en el exterior, si: (i) durante los 15 (quince) días corridos anteriores, el cliente no realizó operaciones de venta de valores negociables de renta fija nominados y pagadores en dólares estadounidenses emitidos por la República Argentina bajo ley local y/o extranjera, con liquidación en moneda extranjera, en el segmento de concurrencia de ofertas con prioridad precio tiempo, y (ii) existe una manifestación fehaciente de no hacerlo en los 15 (quince) días corridos subsiguientes.

Con fecha 02.08.2023 la CNV aprobó la Resolución General 969/2023 mediante la cual mantuvo las disposiciones previstas en la Resolución General 962/2023 y dispuso que dichas exigencias comenzarían a regir a partir de la entrada en vigencia de (i) la Resolución General 962/2023 para las operaciones previstas en los apartados a), b) y c) del artículo 6° Bis del Capítulo V del Título XVIII de las Normas de la

CNV, y (ii) la Resolución General 969/2023 para las operaciones previstas en el apartado c) de dicha norma.

Asimismo, con fecha 14.08.2023 la CNV aprobó la Resolución General 971/2023, a través de la cual incorporó a las modificaciones mencionadas precedentemente que, adicionalmente, en las operaciones de compraventa de valores negociables de renta fija nominados y pagaderos en dólares estadounidenses emitidos por la República Argentina bajo ley local y extranjera en el segmento de concurrencia de ofertas con prioridad precio tiempo, al cierre de cada semana del calendario se deberá observar que el total de las ventas con liquidación en moneda extranjera no supere los 100 MIL NOMINALES.

Con fecha 05.10.2023 la CNV aprobó la Resolución General 979/2023, por medio de la cual dispuso la modificación de los plazos mínimos de tenencia de valores negociables en cartera, estableciendo: (i) 1 (un) día hábil para valores negociables emitidos bajo ley argentina y (ii) cinco (5) días hábiles para valores negociables emitidos bajo ley extranjera. Dichos plazos son de aplicación tanto para operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción extranjera, como así también para operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción local. Sin perjuicio de ello, estos plazos mínimos de tenencia no serán de aplicación cuando se trate de compras de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción extranjera.

Con fecha 13.12.2023, mediante la Resolución N° 988, la CNV unificó los plazos mínimos de tenencia de valores negociables en cartera, y estableció que para dar curso a operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera, en cualquier jurisdicción y cualquiera sea la ley de emisión de los mismos, debe observarse un plazo mínimo de tenencia en cartera de un (1) día hábil contado a partir de su acreditación en el Agente Depositario Central de Valores Negociables, el cual no será de aplicación para operaciones de compras de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en cualquier jurisdicción.

Asimismo, a través de dicha resolución, la CNV estableció que los Agentes de Liquidación y Agentes de Negociación no podrán dar curso ni liquidar operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera, tanto en jurisdicción local como en extranjera, correspondiente a clientes ordenantes que mantengan posiciones tomadoras en cauciones y/o pases, cualquiera sea la moneda de liquidación.

Por otra parte, con fecha 11.01.2024 el BCRA emitió la Comunicación “A” 7940, por medio de la cual dispuso que en el marco de lo dispuesto en el punto 4.3 del Texto Ordenado (Operaciones con títulos valores), se admitirá la realización de ventas de Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre con liquidación contra cable sobre una cuenta de terceros en el exterior en la medida que los títulos hayan sido adquiridos por el vendedor en una suscripción primaria y las cuentas a acreditarse no se encuentren radicadas en países o territorios donde no se aplican o no se aplican suficientemente las Recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional.

Con fecha 04.04.2024 la CNV emitió la Resolución General N° 995/2024 y dispuso que para dar curso a operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera, en cualquier jurisdicción y cualquiera sea la ley de emisión de los mismos, debe observarse un plazo mínimo de tenencia en cartera de un (1) día hábil, contado a partir de su acreditación en el Agente Depositario Central de Valores Negociables, no siendo aplicable a operaciones de compras de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en cualquier jurisdicción.

Asimismo, establece que para dar curso a transferencias a entidades depositarias del exterior de valores negociables adquiridos con liquidación en moneda nacional, cualquiera sea la ley de emisión de los mismos, debe observarse un plazo mínimo de tenencia en cartera de un (1) día hábil, contado a partir de su acreditación en el Agente Depositario Central de Valores Negociables, a excepción de aquellos casos en que la acreditación en dicho agente: (i) sea producto de la colocación primaria de valores negociables emitidos por el Tesoro Nacional o por el BCRA en el marco de lo dispuesto por la Comunicación “A” 8035, sus modificatorias y/o concordantes; o (ii) sea realizada en los términos de lo dispuesto por los puntos 3.16.3.6.v) y 4.7.2.2. del Texto Ordenado de las Normas sobre "Exterior y Cambios" del BCRA, debiendo los Agentes constatar el cumplimiento de las condiciones allí previstas en forma previa a dar curso a cualquiera de las referidas transferencias, conservando la documentación respaldatoria en los respectivos legajos; o (iii) se trate de acciones y/o CEDEAR con negociación en mercados regulados por esta Comisión.

Por otra parte, se unificaron las condiciones y montos diarios máximos de las operaciones, elevándose a 200 millones diarios para las operaciones y transferencias de valores negociables al exterior, exceptuándose a los Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre de los límites y régimen informativo previo requeridos para dar curso a: a) las transferencias emisoras a entidades depositarias del exterior, b) para concertar su venta en el país con transferencias emisoras a entidades depositarias del exterior, c) para concertar su venta en el país con liquidación en moneda extranjera. En cualquier caso, siempre que tales valores negociables: i) hayan sido adquiridos en un proceso de colocación o de licitación primaria y por hasta el valor nominal total suscripto de dicha especie y/o (ii) se hayan vendido o transferido en los términos de lo dispuesto por los puntos 3.16.3.6.v) y 4.7.2 del Texto Ordenado de las Normas sobre "Exterior y Cambios" del BCRA, debiendo asimismo los Agentes constatar el cumplimiento de las condiciones allí previstas en forma previa a dar curso a cualquiera de las referidas transferencias, conservando la documentación respaldatoria en los respectivos legajos.

Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre

Los Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre (en adelante, "BOPREAL") son títulos emitidos por el BCRA en dólares estadounidenses para importadores de bienes y servicios con obligaciones pendientes de pago por importaciones de bienes con registro aduanero y/o servicios efectivamente prestados hasta el 12.12.2023.

Con fecha 22.12.2023 se publicó en el Boletín Oficial el Decreto 72/2023, el cual establece la posibilidad de que los bonos o títulos emitidos por el BCRA, para quienes tengan deudas por importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero y/o importación de servicios efectivamente prestados, hasta el 12.12.2023, puedan ser utilizados para darse en pago para la cancelación de las obligaciones impositivas y aduaneras, con más sus intereses, multas y accesorios, salvo excepciones.

Estos bonos o títulos serán aquellos emitidos a partir de la entrada en vigencia del Decreto (22.12.2023) y hasta el 31.03.2024, podrán ser transferidos libremente por sus titulares y su cómputo estará limitado a un valor total de USD 3.500.000, a utilizarse según un cronograma específico.

Por otra parte, la Comunicación "B" 12695 del BCRA establece las series de BOPREAL y sus características:

	SERIE 1	**SERIE 2**	**SERIE 3**
Vencimiento	31.10.2027 (semestral)	30.06.2025 (mensual)	31.05.2026 (trimestral)
Amortización	2 cuotas consecutivas, correspondientes cada una al 50% del valor nominal	12 cuotas mensuales consecutivas. La primera a abonarse el 31.07.2024. Las primeras 11 de 8,33% del valor nominal original y la última de 8,37% del valor nominal original, pagaderas en USD	3 cuotas trimestrales consecutivas, correspondientes al 33% del valor nominal original las dos primeras, y 34% del valor nominal original la tercera, pagaderas en USD
Moneda de emisión	USD	USD	USD
Moneda de suscripción	Con entrega de pesos y ejecución de boleto técnico al tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA según Comunicación "A" 3500	Con entrega de pesos y ejecución de boleto técnico al tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA según Comunicación "A" 3500	Con entrega de pesos y ejecución de boleto técnico al tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA según Comunicación "A" 3500
Moneda de pago	USD en el caso de amortización en las fechas correspondientes; pesos al tipo de cambio según Comunicación "A" 3500	USD	USD
Intereses	Tasa del 5% nominal anual, calculados sobre la base de meses de 30 días y años de 360 días	No devengan intereses	Intereses trimestrales a la tasa del 3% nominal anual, calculados sobre la base de meses de 30 días y años de 360 días
Separación parcial de nominales	SERIE 1 A, SERIE 1 B, SERIE 1 C Y SERIE 1 D	NO	NO
Opción de rescate del tenedor	Sólo para SERIE 1 A, 1 B y 1 C	No hay	No hay
Opción de rescate del emisor	El BCRA puede rescatar en cualquier fecha de pago de intereses abonando en USD	El BCRA puede rescatar en cualquier fecha de pago de intereses abonando en USD	El BCRA puede rescatar en cualquier fecha de pago de intereses abonando en USD
Denominación mínima	Valor Nominal Original 100 USD y múltiplos de valor nominal original 10 USD	Valor nominal original 1 USD	Valor nominal original 1 USD

Negociación	Serán listados para cotización y negociación en BYMA/MAE y pueden ser negociados a través de la Caja de Valores y Euroclear	Pueden ser transferibles, pero no listados para su cotización y negociación en mercado secundario	Serán listados para cotización y negociación en BYMA/MAE, y pueden ser negociados a través de la Caja de Valores y Euclear

Cabe mencionar que la suscripción de los BOPREAL queda alcanzada por el Impuesto PAIS, cuya alícuota será del 0% hasta el 31.01.2024 y a partir del 01.02.2024 será aquella que corresponda aplicar a las operaciones de importaciones de bienes con registro aduanero y/o a las importaciones de servicios efectivamente prestados hasta el 12.12.2023.

Por otra parte, con fecha 22.12.2023 el BCRA emitió la Comunicación "A" 7925, por medio de la cual se establece que: (i) la entidad que concrete la oferta de suscripción de BOPREAL en nombre del cliente, debe contar con las certificaciones sobre el monto pendiente de pago emitidas por la/s entidad/es encargada/s del seguimiento de las oficializaciones involucradas en el SEPAIMPO, o con la documentación que permita avalar la existencia del servicio y el monto adeudado a la fecha de suscripción del BOPREAL, las cuales deberán verificar las condiciones que prevé la normativa; y (ii) la entidad debe contar con una declaración jurada del cliente en la que conste el monto suscripto del BOPREAL de mayor plazo y por los montos de las deudas comerciales de bienes y servicios por operaciones realizadas con anterioridad al 13.12.2023 y que el pago queda encuadrado en el límite previsto.

Sin perjuicio de ello, con fecha 28.12.2023 el BCRA emitió la Comunicación "A" 7935, por medio de la cual reemplazó algunos puntos de la Comunicación "A" 7925 e incorporó nuevas disposiciones, estableciendo que: (i) los importadores de bienes y servicios que suscriban BOPREAL correspondientes al mayor plazo ofrecido por el BCRA, con anterioridad al 31.12.2024 y por un monto igual o mayor al 50% del total pendiente por sus deudas elegibles para la suscripción de los bonos, podrán acceder al MULC desde el 1.02.2024 para pagar dichas deudas comerciales por la importación de bienes y servicios previas al 13.12.2023 por un monto total equivalente al 5% del monto suscripto de dicha especie; y (ii) los importadores de bienes y servicios que hayan adquirido BOPREAL en una suscripción primaria, a efectos de la confección de las declaraciones juradas de los puntos 3.16.3.1 y 3.16.3.2 del Texto Ordenado, no deberán tenerse en cuenta las ventas de títulos valores con liquidación en moneda extranjera en el exterior o las transferencias de títulos valores a depositarios en el exterior, ambas concretadas a partir del 1.04.2024, cuando el valor de mercado de estas operaciones no supere a la diferencia entre el valor del mercado de la venta con liquidación en moneda extranjera en el exterior o transferencias a depositarios en el exterior de los bonos BOPREAL adquiridos en suscripción primaria y su valor nominal, si el primero resultase menor.

Sin perjuicio de ello, la Comunicación "A" 7925, luego modificada por la Comunicación "A" 7935, fue nuevamente modificada por la Comunicación "A" 7941 emitida por el BCRA con fecha 11.01.2024. A través de esta última, se modifica el punto 3 de la Comunicación "A" 7925 y se establecen las siguientes disposiciones: (i) los importadores de bienes y servicios que suscriban BOPREAL correspondientes al mayor plazo ofrecido por el BCRA, con anterioridad al 31.01.2024 y por un monto igual o mayor al 50% del total pendiente por sus deudas elegibles para la suscripción de los bonos, podrán acceder al MUCL para pagar deudas comerciales por la importaciones de bienes y servicios previas al 13.12.2023 por las cuales no solicitó la suscripción de BOPREAL siempre que:

a.- el acceso al MULC se produce a partir del 01.02.2024 y el monto total abonado por este mecanismo no supera el equivalente al 5% del monto suscripto de dicha especie; o

b.- el acceso al MULC se produce a partir del 01.02.2024 en forma simultánea con la liquidación por un monto equivalente al pagado de cobros diferidos de exportaciones de bienes que hubiera correspondido ingresar a partir del 01.03.2025 según los plazos normativos establecidos y el monto total de deudas abonadas en el mes bajo este mecanismo no supera el 10% del monto de las deudas elegibles por las cuales no se suscribió BOPREAL;

c.- el acceso al MULC se produce a partir del 01.02.2024 en forma simultánea con la liquidación por un monto equivalente al pagado de cobros anticipados de exportaciones de bienes que serán cancelados con embarques cuyos cobros hubiera correspondido ingresar a partir del 01.03.2025 a razón de un máximo mensual equivalente al 10% del monto total de los anticipos que se encuadraron en este mecanismo. En este caso, la entidad debe contar con una declaración jurada del importador en la que deja constancia de que será necesaria la conformidad previa del BCRA para la cancelación de estos cobros anticipados de exportaciones de bienes antes de los plazos estipulados.

Por otra parte, la Comunicación "A" 7941 estableció que los importadores de bienes y servicios que suscriban BOPREAL correspondientes al mayor plazo ofrecido por el BCRA, con anterioridad al 31.01.2024 y por un monto igual o mayor al 25% del total pendiente por sus deudas elegibles para lo dispuesto en los puntos 1 y 2 de la Comunicación "A" 7025, podrán acceder al MULC a partir del 01.02.2024 para pagar deudas comerciales por la importaciones de bienes y servicios previas al 13.12.2023 por las cuales no solicitó la suscripción de BOPREAL en la medida que el pago no supere el equivalente al 50% del monto liquidado simultáneamente en concepto de cobros anticipados de exportaciones de bienes que serán cancelados con embarques cuyos cobros hubiera correspondido ingresar a partir del 01.03.2025 a razón de un máximo mensual equivalente al 10% del monto total de los anticipos encuadrados en este mecanismo. Asimismo, la entidad deberá contar con una declaración jurada del importador en la que se deje constancia de que será necesaria la conformidad previa del BCRA para cancelar los cobros anticipados de exportaciones de bienes antes de los plazos estipulados, como así también con una declaración jurada del cliente en que se deje constancia el monto suscripto del BOPREAL de mayor plazo y los montos de las deudas comerciales de bienes y servicios por operaciones anteriores al 13.12.2023.

Además, con fecha 22.12.2023 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución General 5469/2023 de AFIP, que establece que las Series 1 A, 1 B y 1 C de los BOPREAL, adquieren poder cancelatorio de las obligaciones impositivas y aduaneras, con más sus intereses, multas y accesorios, con excepción de: (i) los aportes y contribuciones destinados al Régimen de la Seguridad Social; y (ii) las obligaciones derivadas de la responsabilidad sustitutiva o solidaria por deudas de terceros o de su actuación como agentes de retención y percepción.

Finalmente, conforme surge de la guía para importadores para la suscripción de BOPREAL publicada por el BCRA cabe mencionar que:

(i) la venta de los BOPREAL en el mercado secundario con liquidación en dólares no restringe el acceso al MULC para realizar el resto de las operaciones habilitadas en la medida que los títulos hayan sido adquiridos en licitación primaria y las ventas en mercado secundario de posiciones de BOPREAL adquiridas en el mercado secundario computan de la misma forma que la compra/venta de cualquier otro título en términos de la restricción para el acceso al MULC;

(ii) si el acreedor está de acuerdo se pueden transferir los BOPREAL para cancelar la deuda comercial y efectivizar el pago. Las operaciones de canje de BOPREAL no impactan el acceso al MULC para las situaciones habilitadas, siempre y cuando los títulos transferidos hayan sido adquiridos en licitación primaria;

(iii) se pueden suscribir BOPREAL que incluyan deudas con empresas vinculadas, tanto por bienes como por servicios; y

(iv) si los BOPREAL son vendidos en el mercado secundario en dólares estadounidenses, con lo obtenido se puede pagar la deuda en la medida que la venta sea liquidada en el extranjero; aunque la venta en dólares en la plaza local no habilita la cancelación de la deuda por importaciones anterior al 12.12.2023.

Por último, el BCRA mediante la Comunicación "A" 8035, y en relación a la utilidades y dividendos cobradas en pesos en el país por no residentes a partir del 1.9.19 que no han sido remitidos al exterior; estableció que los clientes no residentes podrán suscribir BOPREAL por hasta el equivalente al monto en moneda local de las utilidades y dividendos cobrados a partir del 1.9.19 según la distribución determinada por la asamblea de accionistas, ajustado por el último IPC disponible a la fecha de suscripción.

Ley N.º 27.743 - "Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes"

La Ley N.º 27.743 "Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes" fue aprobada por el Congreso Nacional el 28 de junio de 2024 y publicada en el Boletín Oficial el 8 de julio de 2024.

Los puntos más relevantes de esta ley son los siguientes:

- **Régimen de regularización excepcional de obligaciones fiscales, aduaneras y de seguridad social**: Los contribuyentes y responsables de obligaciones fiscales, aduaneras y ciertas obligaciones de seguridad social vencidas al 31 de marzo de 2024 podrán adherir —hasta 150 días calendario a partir de la fecha en que entre en vigencia este régimen— a un plan de cuotas (que oscilará entre 36 y 84 pagos mensuales) o a un plan de pago en efectivo por obligaciones y delitos. La adhesión al régimen generará la condonación de un porcentaje de los intereses

compensatorios y punitivos acumulados por mora, que variará entre el 70% y el 20% dependiendo del momento en que se formalice. Asimismo, las multas y sanciones aplicadas serán condonadas. La cancelación total de la deuda bajo las condiciones establecidas en este régimen —en efectivo o mediante un plan de facilidades de pago— extinguirá la acción penal, siempre que no haya sentencia firme a la fecha de la cancelación. La acción penal también se extinguirá respecto a aquellas obligaciones que hayan sido canceladas con anterioridad a la fecha de vigencia del régimen, en la medida en que no exista sentencia firme a esa fecha.

- **Régimen de regularización de activos - lavado de activos**: Las personas, sucesiones indivisas y sujetos incluidos en el Artículo 53 de la Ley del Impuesto a las Ganancias que sean residentes fiscales, así como aquellos que no sean residentes fiscales por sus activos ubicados en Argentina o por los ingresos obtenidos de fuentes argentinas, podrán adherir a este régimen hasta el 30 de abril de 2025 (con la posibilidad de que el Gobierno lo prorrogue hasta el 31 de julio de 2025). Los activos cubiertos por este régimen pueden ser bienes ubicados en Argentina o en el extranjero que sean de su propiedad o que estuvieron en su posesión o custodia hasta el 31 de diciembre de 2023. Los sujetos que adhieran al régimen deberán pagar un impuesto especial en dólares estadounidenses, cuya tasa aplicable sobre los bienes que se exterioricen será del 0% cuando su valor sea inferior a 100.000 dólares estadouidenses. Una vez superado este valor, se aplicará una tasa impositiva progresiva del 5%, 10% y 15% dependiendo del momento en que la adhesión al plan se haga efectiva. Los sujetos estarán exentos de pagar este impuesto especial si los fondos sujetos a este régimen permanecen depositados en la cuenta correspondiente hasta el 31 de diciembre de 2025. Durante el plazo en que los fondos estén depositados en la cuenta especial para la regularización de activos, podrán invertirse exclusivamente en los instrumentos financieros permitidos por la normativa aplicable. Los ingresos de la venta de valores regularizados serán tratados de manera similar si se transfieren a una cuenta especial. Quienes adhieran al régimen quedarán liberados de cualquier acción civil y por infracciones fiscales, cambiarias, aduaneras y administrativas que puedan ser aplicables debido al incumplimiento de las obligaciones relacionadas o derivadas de los bienes, créditos y tenencias declarados bajo este régimen.

- **Impuesto sobre la Transferencia de Inmuebles de Personas y Sucesiones Indivisas**: A partir del 8 de julio de 2024, este impuesto fue derogado.

- **Modificación al régimen simplificado para pequeños contribuyentes**: Los montos de las categorías aplicables a partir del 1 de enero de 2024 se incrementan.

- **Régimen de Transparencia Fiscal para Consumidores**: Incluye la obligación de discriminar el IVA del precio final, con el objetivo principal de informar a los consumidores finales sobre los impuestos incluidos en el precio de bienes, alquileres y servicios.

Ley N° 27.742 - "Ley Bases y Puntos De Partida para la Libertad de los Argentinos"

El 28 de junio de 2024, el Congreso Nacional aprobó la Ley Nº 27.742 "Ley Bases y Puntos De Partida para la Libertad de los Argentinos", que fue promulgada por el Poder Ejecutivo el 8 de julio de 2024.

La Ley N. 27.742 abarca varias reformas importantes destinadas a renovar las estructuras económicas y administrativas del país. Entre otras disposiciones, la Ley Nº 27.742 incluye:

- La declaración de emergencia pública en materia administrativa, económica, financiera y energética por un período de un año;

- Amplias medidas de desregulación para reducir la intervención del gobierno en la economía. Esto incluye simplificar las regulaciones empresariales y reducir los obstáculos burocráticos para los negocios. En este sentido, incluye, sin limitación, enmiendas y derogación de regulaciones en las siguientes áreas: (i) organización de la administración pública; (ii) procedimiento administrativo; (iii) resolución de conflictos con el Gobierno; (iv) regulaciones aplicables a sociedades comerciales; (v) régimen de administración financiera; (vi) régimen de obligaciones y contratos orientado a fortalecer la autonomía de la voluntad de las partes; y (vii) promoción e incentivos para grandes inversiones;

- Autorización para la privatización total o parcial de ciertas empresas de propiedad total o mayoritaria del Gobierno;

- Un Régimen de Incentivos para Grandes Inversiones ("RIGI"), que establece beneficios para empresas nacionales y extranjeras que inviertan en proyectos que conduzcan a la prosperidad del país y que involucren inversiones iguales o superiores a 200 millones de dólares estadounidenses. El 23 de agosto, el gobierno publicó el Decreto 749/2024 aprobando la implementación del RIGI en el marco de la Ley Nº 27.742.

PARA UN DETALLE DE LA TOTALIDAD DE LAS RESTRICCIONES CAMBIARIAS Y DE CONTROLES A INGRESO DE CAPITALES VIGENTES A LA FECHA DEL PRESENTE, SE SUGIERE A LOS INVERSORES CONSULTAR CON SUS ASESORES LEGALES Y DAR UNA LECTURA COMPLETA A LA NORMATIVA MENCIONADA, JUNTO CON SUS REGLAMENTACIONES Y NORMAS COMPLEMENTARIAS, A CUYO EFECTO LOS INTERESADOS PODRÁN CONSULTAR LAS MISMAS EN EL SITIO WEB DEL BCRA, WWW.BCRA.GOV.AR.

Lavado de activos y Financiación del Terrorismo.

El lavado de activos busca ocultar o disimular la naturaleza, origen, ubicación, propiedad o control del dinero y/o bienes obtenidos ilegalmente. Implica introducir en la economía activos de procedencia ilícita, dándoles apariencia de legalidad al valerse de actividades lícitas, lo que permite a delincuentes y organizaciones criminales disfrazar el origen ilegal de su producto, sin poner en peligro su fuente.

La financiación del terrorismo es el acto de proporcionar apoyo financiero a terroristas u organizaciones terroristas a fin de permitirles realizar actos de terrorismo. Esta definición está basada en la definición de financiación del terrorismo aceptada internacionalmente por la Convención de Naciones Unidas para la Supresión del Financiamiento del Terrorismo (1999) y en las Recomendaciones del FATF/GAFI sobre el Financiamiento del Terrorismo.

El 13 de abril de 2000, el Congreso Nacional sancionó la Ley de Lavado de Activos que tipifica la acción de lavado de activos como un delito penal y reemplaza varios artículos del Código Penal de Argentina relacionados con el lavado de activos. Al lavado de activos se lo define como aquel que se comete cuando una persona convierte, transfiere, administra, vende, grava o aplica de cualquier otro modo dinero o cualquier clase de bienes provenientes de un delito, con la consecuencia posible de que los bienes originados o los subrogantes adquieran la apariencia de un origen lícito, y siempre que su valor supere la suma de 150 Salarios Mínimos Vitales y Móviles, ya sea que tal monto resulte de un solo acto o de diversas transacciones vinculadas entre sí. A su vez, se considera al lavado de activos como un crimen autónomo contra el orden económico y financiero, escindiéndolo de la figura de encubrimiento, que es un delito contra la administración pública, lo que permite sancionar el delito autónomo de lavado de activos con independencia de la participación en el delito que originó los fondos objeto de dicho lavado. En cumplimiento de las recomendaciones del GAFI sobre prevención de lavado de activos, el 1 de junio de 2011 el Congreso Nacional sancionó la Ley Nº 26.683, en virtud de la cual el lavado de activos es un delito *per se*. Asimismo, esta ley extiende los deberes de informar a la UIF a ciertos miembros del sector privado que anteriormente no tenían tal obligación tales como las personas humanas o jurídicas que actúen como fiduciarios, entre otros.

La Ley de Lavado de Activos creó la UIF, la cual funciona con autonomía y autarquía financiera en la jurisdicción del Ministerio de Justicia. Ésta es la encargada del análisis, el tratamiento y la transmisión de información a los efectos de prevenir e impedir el lavado de activos provenientes principalmente de: (i) delitos relacionados con el tráfico y comercialización ilícita de estupefacientes, previstos en la ley 23.737; (ii) delitos de contrabando, especialmente en los supuestos agravados, previstos en la ley 22.415; (iii) delitos relacionados con las actividades de una asociación ilícita calificada en los términos del artículo 210 bis del Código Penal; (iv) delitos cometidos por asociaciones ilícitas en los términos previstos en el artículo 210 del Código Penal, organizadas para cometer delitos con fines políticos o raciales; (v) delito de fraude contra la Administración Pública previsto en el artículo 174, inciso 5 del Código Penal; (vi) delitos contra la Administración Pública previstos en los Capítulos VI, VII, IX y IX bis del Título XI del Libro Segundo del Código Penal; (vii) delitos de prostitución y corrupción de menores y pornografía infantil, previstos en los artículos 125, 125 bis y 128 del Código Penal; (viii) delitos cometidos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies del Código Penal; (ix) delito de financiación del terrorismo previsto en el artículo 306 del Código Penal; (x) delito de extorsión previsto en el artículo 168 del Código Penal; (xi) delitos del Régimen Penal Tributario aprobado por el Título IX de la ley 27.430; (xii) delitos de trata de personas previstos en los artículos 145 bis y 145 ter del Código Penal; (xiii) delitos contra la salud pública y que afecten el medioambiente previstos en los artículos 200, 201, 201 bis y 204 del Código Penal, y los previstos en las leyes 24.051 y 22.421; (xiv) delito de financiamiento de la proliferación de armas de

destrucción masiva previsto en el artículo 306, inciso f), del Código Penal; y (xv) delito de financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva previsto en el artículo 306, inciso f), del Código Penal.

Al igual que las leyes contra el lavado de activos de otros países, según la Ley de Lavado de Activos, no recae exclusivamente sobre el gobierno argentino la supervisión de estas actividades delictivas, sino que también delega ciertas facultades a diversas partes del sector privado, tales como bancos, mercados bursátiles y compañías de seguros, las cuales se han convertido en partes legalmente obligadas a recabar y brindar información a la UIF. Estas obligaciones esencialmente consisten en funciones de recolección de información, tales como: (a) obtener de clientes documentos que demuestren irrefutablemente la identidad, status jurídico, domicilio y otra información sobre sus operaciones necesarias para cumplir con la actividad que se desea realizar (política de "conozca a su cliente"); (b) informar a la UIF todas las operaciones consideradas sospechosas (tal como se explica dicho término más adelante) así como toda operación que no tenga justificación económica o legal, o que sea innecesariamente compleja, ya sea que se realice en forma aislada o reiterada; y (c) realizar actividades de monitoreo en relación con un procedimiento conforme a la Ley de Lavado de Activos que es confidencial tanto para clientes como para terceros.

El 15 de marzo de 2024 se publicó en el Boletín Oficial la Ley 27.739 que tiene como ejes centrales la modificación al Código Penal, la reforma de la Ley 25.246 y la creación de un registro de activos virtuales.

En este sentido, se amplía la cantidad de operaciones que se deben informar a la UIF y, en este contexto, se dispone la incorporación de los proveedores de servicios de activos virtuales, a las personas humanas o jurídicas que realizan en nombre de un tercero, custodia y administración de efectivo o valores líquidos, abogados y proveedores de servicios societarios y fiduciarios.

Asimismo, se crea el Registro de Proveedores de Servicios Virtuales que estará a cargo de la CNV que debe detectar eventuales operaciones de sospechosas por medio de activos virtuales como las criptomonedas.

Se crea, además, un Registro Público de Beneficiarios Finales, a cargo de la AFIP, quien centralizará la información adecuada, precisa y actualizada, referida a aquellas personas humanas que revisten el carácter de beneficiarios finales en los términos definidos en el artículo 4° bis de la ley 25.246.

Asimismo, se adecua el art. 20 de la ley 25.246 respecto a la obligación de reportar operaciones sospechosas a la UIF, incluyendo, además de los contadores públicos, a los abogados y escribanos públicos, acotándose dicha obligación únicamente cuando a nombre y/o por cuenta de sus clientes, preparen o realicen transacciones sobre determinadas actividades.

Las entidades financieras argentinas deben cumplir con todas las normas anti-lavado de activos aplicables establecidas por la UIF, el BCRA y, de corresponder, la CNV (como es nuestro caso), la Superintendencia de Seguros de la Nación y el Instituto de Asociativismo y Economía Social. En este sentido, de acuerdo con la Resolución N°229/2014 de la UIF, dichos organismos son considerados "Órganos de Control Específico". En tal carácter, deben cooperar con la UIF en la evaluación del cumplimiento de los procedimientos de lucha contra el lavado de activos de los Sujetos Obligados. En este sentido, los Órganos de Control Específicos están facultados para supervisar, monitorear e inspeccionar a dichos Sujetos Obligados, y de ser considerado necesario, implementar ciertas medidas y acciones correctivas.

Por la Resolución UIF Nº 50/2011, los Sujetos Obligados, a partir de los parámetros indicados por la UIF, se encuentran obligados a registrarse ante la UIF. Dicha Resolución fue complementada por la Resolución Nº 460/2015, que estableció además la obligación de registrar vía web (www.argentina.gob.ar/uif) en el Sistema de Reporte de Operaciones ("SRO"), y de presentar en formato papel ante la Mesa de Entradas de la UIF, dentro de los siguientes quince (15) días hábiles administrativos a la registración en el SRO, toda la documentación que respalde dicha registración.

El 28 de diciembre de 2018, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución Nº 156/2018 de la UIF mediante la cual se aprobaron los textos ordenados de las Resolución UIF Nº 30-E/2017 (Anexo I), la Resolución UIF Nº 21/2018 (Anexo II) y la Resolución UIF Nº 28/2018 (Anexo III), en los términos del Decreto Nº 891/2017 de Buenas Practicas en Materia de Simplificación, en línea con la Recomendación N° 1 del GAFI que establece que los países deben aplicar un enfoque basado en riesgo para entender sus riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo, a fin de asegurar que las medidas para prevenir o mitigar dichos delitos sean proporcionales a los riesgos identificados. Estas Resoluciones establecen los lineamientos para la gestión de riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo y de cumplimiento mínimo

que deben adoptarse para la prevención del lavado de activos, incluyendo lo relacionado al mercado de capitales.

Asimismo, la Resolución N° 156/2018 de la UIF es aplicable a todos los Sujetos Obligados que revisten calidad de Entidad Financiera y para los que actúan en el Mercado de Capitales, esto incluye a los intermediarios de Operaciones Bursátiles (ALyC, AN, etc), como a ciertos sujetos que son parte de una estructura de un Fideicomiso Financiero con Oferta Pública tales como fiduciarios o agentes colocadores. Las Resoluciones de la UIF regulan, entre otros aspectos, la obligación de los Sujetos Obligados de realizar la identificación y debida diligencia con el Cliente como también las obligaciones y restricciones para el cumplimiento del deber de informar operaciones sospechosas de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Las Resoluciones de la UIF establecen las pautas generales referidas a la identificación del cliente (incluyendo la distinción entre clientes ocasionales y regulares), la información a solicitar, la documentación a presentar y los procedimientos para detectar e informar operaciones sospechosas. Asimismo, las principales obligaciones establecidas en las resoluciones emitidas por la UIF son las siguientes: a) crear un manual que fije los mecanismos y procedimientos a emplear para prevenir el lavado de activos y la financiación del terrorismo; b) designar a un miembro del Directorio como funcionario responsable del cumplimiento; c) implementar auditorías periódicas; d) ofrecer capacitación al personal; e) crear un registro de operaciones inusuales (tal como se explica este término a continuación) y sospechosas detectadas; f) implementar herramientas tecnológicas para permitir el desarrollo de sistemas de control eficientes para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo; g) implementar medidas para permitir a los Sujetos Obligados, a consolidar electrónicamente las operaciones realizadas con clientes, y desarrollar herramientas electrónicas para identificar ciertas conductas y observar operaciones potencialmente sospechosas, solicitando información y, de corresponder, documentos respaldatorios de sus clientes; y h) adoptar métodos de identificación más estrictos para clientes con características específicas según lo dispuesto por las entidades regulatorias aplicables a los Sujetos Obligados, como partes legalmente obligadas a informar, que deben informar toda actividad sospechosa de lavado de activos a la UIF dentro del plazo máximo de ciento cincuenta (150) días corridos de su acaecimiento (o tentativa) y toda actividad sospechosa de financiación del terrorismo dentro del plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas de su acaecimiento (o tentativa). Sin embargo, de acuerdo con la Resolución N°3/2014 de la UIF, los Sujetos Obligados (a excepción de las entidades financieras en cuyo caso el plazo se reduce a quince (15) días corridos en virtud de la Resolución Nº 30-E/2017 de la UIF), deben informar toda actividad sospechosa de lavado de activos a la UIF dentro de los treinta (30) días corridos de la fecha en que dicha actividad es calificada como sospechosa por dicha parte con obligación legal de informar.

Según las Resoluciones de la UIF, se consideran operaciones inusuales aquellas operaciones tentadas o realizadas en forma aislada o reiterada, con independencia del monto, que carecen de justificación económica y/o jurídica, no guardan relación con el nivel de riesgo del Cliente o su Perfil Transaccional, o que, por su frecuencia, habitualidad, monto, complejidad, naturaleza y/u otras características particulares, se desvían de los usos y costumbres en las prácticas de mercado. Asimismo, las mencionadas resoluciones de la UIF definen como Operaciones Sospechosas a todas aquellas operaciones tentadas o realizadas que ocasionan sospecha de Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo, o que, habiéndose identificado previamente como inusuales, luego del análisis y evaluación realizados por el Sujeto Obligado, no permitan justificar la inusualidad. Los Órganos de Control Específico deben asimismo cumplir con las reglamentaciones sobre lavado de activos establecidas por la UIF, entre ellas el informar operaciones sospechosas. Específicamente, el BCRA debe cumplir con la Resolución UIF Nº 12/2011, y sus modificatorias y/o complementarias, que, entre otras cosas, establece la obligación del BCRA de evaluar los controles sobre lavado de activos implementados por los Sujetos Obligados y enumera ejemplos de las circunstancias que deben ser consideradas especialmente para establecer si una operación específica puede ser considerada inusual y eventualmente calificada como sospechosa. Las operaciones mencionadas deben ser especialmente observadas por el BCRA e incluyen, entre otras, todas las operaciones que involucren los Sujetos Obligados, a saber, operaciones regulares que involucren valores negociables (especialmente compras y ventas diarias del mismo monto de valores negociables), aportes de capital a los Sujetos Obligados pagados en efectivo (o medios distintos de transferencias bancarias) y aportes de capital por parte de empresas constituidas o domiciliadas en jurisdicciones que no permiten información relativa a las relaciones familiares de sus accionistas, miembros del Directorio o su comisión

fiscalizadora, depósitos o retiros en efectivo por montos inusuales por personas humanas o jurídicas que normalmente emplean cheques u otros instrumentos financieros y/o cuyas actividades declaradas no se corresponden con el tipo o monto de la operación; depósitos en efectivo posteriores por montos pequeños que en total dan como resultado la suma correspondiente; un mismo cliente que posee numerosas cuentas que en total tienen sumas incongruentes con la actividad declarada por dicho cliente; transferencias de fondos por montos incongruentes con la actividad del cliente u operaciones usuales; cuentas con distintos firmantes autorizados que no tienen relación aparente (en particular cuando están domiciliados o actúan en el extranjero o en paraísos fiscales); clientes que imprevistamente cancelan préstamos; depósitos o retiros en efectivo frecuentes por importes relevantes sin justificación comercial, entre otros. Por otra parte, la CNV debe cumplir con la Resolución Nº 22/2011 de la UIF, y sus modificatorias y/o complementarias, que establece la obligación de la CNV de evaluar los controles de lavado de activos implementados por los Sujetos Obligados bajo su control, y también enumera algunos ejemplos de las circunstancias que deben considerarse especialmente para establecer si una operación en particular puede ser considerada inusual y eventualmente calificar como sospechosa.

La Resolución Nº04/2017 de la UIF, junto con la Resolución General CNV Nº 692/2017, se establecen nuevas pautas respecto de la debida diligencia e investigación que debe hacerse a los clientes, tanto nacionales como extranjeros, que tengan como único fin abrir cuentas con destino a inversión en el país.

Las normas del BCRA exigen a los bancos argentinos adoptar ciertas precauciones para impedir el lavado de activos. En este sentido, el BCRA recomienda a las entidades financieras crear un comité anti-lavado de activos para asistir en el cumplimiento de las reglamentaciones sobre lavado de activos. Asimismo, según se ha mencionado, cada entidad financiera debe designar un miembro del Directorio como la persona responsable del cumplimiento de dichas reglamentaciones, quien debe centralizar toda información que el BCRA pueda requerir por propia iniciativa o a solicitud de cualquier autoridad competente e informar todas las operaciones sospechosas a la UIF. Asimismo, las pautas emitidas por el BCRA para detectar operaciones inusuales o sospechadas de lavado de activos o financiación del terrorismo exigen informar las operaciones sospechosas sobre la base de los recursos de la entidad sujeta a la obligación de informar y al tipo de análisis realizado. En particular se considerarán, entre otras, las siguientes circunstancias: (a) si el monto, tipo, frecuencia y naturaleza de una operación realizada por un cliente no tiene relación con sus antecedentes y actividad financiera previa; (b) montos inusualmente altos u operaciones de una complejidad y tipo no usuales para el cliente respectivo; (c) si un cliente se niega a brindar información o documentos requeridos por la entidad o se verifica que la información presentada fue alterada; (d) si un cliente no cumple con cualquier reglamentación aplicable; (e) si un cliente parece demostrar una desaprensión inusual a los riesgos que puede estar asumiendo y/o los costos involucrados en las operaciones, en forma incompatible con el perfil financiero del cliente; (f) si está involucrado un país o jurisdicción que se encuentra dentro del listado de jurisdicciones no cooperantes contenido en el artículo 24 del Decreto Reglamentario Nº 862/2019; (g) si un mismo domicilio aparece registrado para distintas personas jurídicas o las mismas personas humanas fueron facultadas por y/o actúan como apoderados para diferentes personas jurídicas y dicha circunstancia no está justificada por ninguna razón financiera o legal, en particular teniendo en cuenta si tales compañías o entidades están constituidas, domiciliadas o son residentes de dominios, jurisdicciones, territorios o estados que se encuentra dentro del listado de jurisdicciones no cooperantes contenido en el artículo 24 del Decreto Reglamentario Nº 862/2019, y su principal actividad comercial involucra operaciones en el extranjero; (h) operaciones de naturaleza, monto o tipo similar o realizadas simultáneamente en las que se presuma que una misma operación ha sido dividida en varias a los fines de evitar la aplicación de procedimientos de detección y/o información de operaciones; (i) si se obtienen constantemente ganancias o pérdidas de operaciones realizadas reiteradamente entre las mismas partes; o (j) si existen signos que sugieren una fuente; manejo o uso ilegal de los fondos involucrados en las operaciones, y la entidad sujeta a la obligación legal no tiene explicación para ello.

Asimismo, en virtud de las Comunicación “A” 6399 del BCRA, y sus modificatorias y/o complementarias, en virtud de dicha Comunicación, las entidades financieras argentinas deben conservar la documentación relacionada con la interrupción por un plazo de diez (10) años e incluir en sus manuales de prevención los procedimientos detallados para iniciar y discontinuar operaciones con clientes de acuerdo con las “políticas de conozca a su cliente” implementadas.

Las Normas de la CNV (con las modificaciones introducidas en septiembre de 2013) incluyen un capítulo específico sobre “Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo” donde establecen que

las personas allí mencionadas (incluyendo, entre otros, Agentes de Negociación, Agentes de Compensación y Liquidación (corredores de bolsa) y Agentes de Distribución y Colocación) deben ser consideradas legalmente obligadas a informar bajo la Ley de Lavado de Activos, y por ende están obligadas a cumplir con todas las leyes y reglamentaciones vigentes referidas a lavado de activos y financiación de terrorismo, incluyendo las resoluciones dictadas por la UIF, los decretos del Poder Ejecutivo sobre resoluciones emitidas por el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas en relación con la lucha contra el terrorismo y las resoluciones (y sus anexos) dictadas por el Ministro de Relaciones Exteriores y Culto. Asimismo, las Normas de la CNV imponen ciertas restricciones en relación con acuerdos de pago (restringiendo, entre otras medidas, a ARS 1.000 el monto en efectivo que las entidades allí mencionadas pueden recibir o pagar por día y por cliente) y establecen ciertas obligaciones de informar.

Además, las Normas de la CNV establecen que las entidades antes mencionadas únicamente podrán realizar las operaciones allí previstas bajo el sistema de oferta pública, cuando sean efectuadas u ordenadas por sujetos constituidos, domiciliados o que residan en dominios, jurisdicciones, territorios o estados asociados que figuren incluidos dentro del listado de países cooperadores que se encuentran en la página web de la AFIP. Cuando dichos sujetos no se encuentren incluidos dentro de dicho listado y revistan en su jurisdicción de origen la calidad de intermediarios registrados en una entidad bajo control y fiscalización de un organismo que cumpla similares funciones a las de la CNV, sólo se deberá dar curso a ese tipo de operaciones siempre que acrediten que la autoridad bursátil de su jurisdicción de origen ha firmado un memorando de entendimiento de cooperación e intercambio de información con la CNV.

El Poder Ejecutivo mediante Decreto Nº 360/2016 de fecha 16 de febrero de 2016 crea, en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, el "Programa de Coordinación Nacional para el Combate del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo". El mismo tendrá el objetivo de reorganizar, coordinar y fortalecer el sistema nacional anti lavado de activos y contra la financiación del terrorismo, en atención a los riesgos concretos que puedan tener impacto en el territorio nacional y a las exigencias globales en el cumplimiento de las obligaciones y recomendaciones internacionales de las Convenciones de la ONU y los estándares del GAFI. Con posterioridad, el Decreto Nº 331/2019 de fecha 3 de mayo de 2019, modifica el decreto antes mencionado y crea el Comité de Coordinación para la Prevención y Lucha Contra el Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva encargado, entre otros puntos, de conformar un mecanismo de coordinación interinstitucional para la elaboración de las Evaluaciones Nacionales de Riesgos de Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

Con fecha 29 de junio de 2016 se emitió la Ley Nº 27.260 (denominada "Programa Nacional de Reparación Histórica para Jubilados y Pensionados") que puso en funcionamiento un esquema de sinceramiento fiscal para los contribuyentes que voluntariamente y por única vez adhirieran al mismo antes del 31 de marzo de 2017. Dicha disposición y sus normas complementarias se enmarcaron en las recomendaciones del GAFI para este tipo de procesos, previniendo que los fondos sincerados no provengan de delitos graves que pudieran contaminar la economía del país, o en sus casos reportarlos para que las autoridades procedan a su investigación. En tal sentido, se emitió la Resolución Nº 92/2016 de la UIF a fin de que los reportes que debían haberse causados en la adhesión al régimen de sinceramiento fiscal, queden canalizados por separado de los reportes generales que se reciben fuera de la Ley Nº 27.260.

Con fecha 30 de junio de 2017 la UIF emitió la Resolución N° 30/2017, la cual tiende a la bancarización mediante la implementación de medidas de debida diligencia simplificadas para la apertura de cuentas con saldos de hasta veinticinco (25) salarios mínimos vitales y móviles con la sola presentación de una declaración jurada sobre condición de Persona Expuesta Políticamente y documento de identidad.

El 11 de abril de 2022, la UIF emitió la Resolución N°50/2022 adecuando ciertos umbrales normativos establecidos en la Resolución N°117/2019 a efectos de ajustarlos a la evolución de la macro economía del país, actualizando así los montos de las operaciones que delimitan la actividad de los Sujetos Obligados.

Con fecha 14 de octubre de 2016 la UIF emitió la Resolución N°135/2016 dictando normas para fortalecer el intercambio de información internacional con organismos análogos con los que suscriba acuerdos o memorandos de entendimiento y con aquellos organismos públicos extranjeros que integren el Grupo Egmont de Unidades de Inteligencia Financiera o la Red de Recuperación de Activos del Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT).

Con fecha 2 de noviembre de 2016, mediante la Resolución de la UIF Nº 141/2016, se modificaron las Resoluciones Nº 121 y la Resolución Nº 229 aplicables a los sectores financieros y bursátiles. Los principales cambios se relacionan con la aplicación del secreto fiscal y el trazado del perfil de los clientes con un enfoque basado en riesgo. Respecto del secreto fiscal, las entidades no podrán requerir de los clientes declaraciones juradas impositivas nacionales. Los perfiles de los clientes deberán basarse en un nivel de riesgo, la situación patrimonial, económica y financiera en función de la documentación que se obtenga y también deberá trazarse para cada cliente un perfil transaccional.

La Resolución UIF N° 30-E/2017 de fecha 16 de junio de 2017, modifica por completo el marco regulatorio bajo el cual las Entidades Financieras y Cambiarias deben gestionar los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo, derogando a partir del 15 de septiembre de 2017 a las Resoluciones UIF N° 121/2011 y Nº 94/2016. El nuevo plexo regulatorio se reformuló en base a los nuevos estándares del GAFI, que modificaron los criterios en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, pasando así de un enfoque de cumplimiento normativo formalista a un enfoque basado en riesgo bajo el cual las entidades deberán implementar un sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, el cual deberá contener todas las políticas y procedimientos establecidos para la gestión de lavado de activos y financiación del terrorismo a los que se encuentran expuestos y los elementos de cumplimiento exigidos por la normativa vigente, para lo cual deberán desarrollar una metodología de identificación y evaluación de riesgos acorde con la naturaleza y dimensión de su actividad comercial, que tome en cuenta los distintos factores de riesgos en cada una de sus líneas de negocio más pautas de cumplimiento y exigencias a los oficiales de cumplimiento y los procesos para la confección de reportes de operaciones sospechosas, entre otros, establecidos en la propia resolución.

Con fecha 5 de marzo de 2018, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución de la UIF Nº 21/2018 sobre lineamientos para la gestión de riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo y sobre el cumplimiento mínimo que deberán adoptar para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo los Sujetos Obligados.

En sintonía con la Resolución UIF Nº 30-E/2017 dirigida al sector financiero, la Resolución UIF Nº 21/2018 también pasa de un enfoque de cumplimiento normativo formalista a un enfoque basado en riesgos, a fin de asegurar que las medidas implementadas sean proporcionales a los riesgos identificados. De esta manera, los Sujetos Obligados deberán identificar y evaluar sus riesgos y, en función de ello, adoptar medidas de administración y mitigación de los mismos. En ese marco, se habilita a los mismos a implementar plataformas tecnológicas acreditadas que permitan llevar a cabo trámites a distancia, sin exhibición personal de la documentación, sin que ello condicione el cumplimiento de los deberes de Debida Diligencia.

Asimismo, la Resolución UIF Nº 21/2018 contempla a las nuevas categorías de agentes, al tiempo que incluyó su aplicación a los fideicomisos financieros con oferta pública, sus fiduciarios, fiduciantes y las personas humanas o jurídicas vinculadas directa o indirectamente con estos, por lo que se derogó parcialmente la Resolución UIF Nº 140/12 sólo sobre tales sujetos, continuando vigentes las disposiciones de la misma para los restantes fideicomisos.

La Resolución UIF Nº 21/2018 prevé que al 30 de septiembre de 2018, los Sujetos Obligados deberán haber desarrollado y documentado la metodología de identificación y evaluación de riesgos y, al 31 de diciembre de 2018, deberán contar con un informe técnico que refleje los resultados de la implementación de la metodología de identificación y evaluación de riesgos. En este sentido, al 31 de marzo de 2019 deberán haber ajustado sus políticas y procedimientos y, de acuerdo con los resultados de la Autoevaluación de Riesgos efectuada, éstos deberán estar contenidos en el Manual de Prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo. Finalmente, al 30 de septiembre de 2018, quedará diferido el cumplimiento de los Regímenes Informativos, comenzando a partir de tal fecha la obligación de informar en los términos y condiciones allí contemplados. Posteriormente esta resolución fue dejada sin efecto por la Resolución N°78/2023.

En noviembre de 2018, la UIF publicó la Resolución Nº 134/2018, modificada por las Resoluciones UIF Nº 15/2019 y Nº 128/2019, que actualiza la lista de personas que deberían considerarse “políticamente expuestas” (PEP) en Argentina, considerando las funciones que desempeñan o han realizado, así como su relación de cercanía o afinidad con terceros que realizan o han desempeñado tales funciones.

El 26 de diciembre de 2018, la UIF publicó la Resolución Nº 154/2018, que modificó los procedimientos de supervisión que se encontraban vigentes a la fecha a través de nuevos diseños adaptados y de acuerdo con las normas internacionales promovidas por el GAFI en función de los riesgos. Como consecuencia, la UIF aprobó los "Procedimientos de supervisión basados en los riesgos de la Unidad de Información Financiera", que deroga las disposiciones de los Anexos II, III y IV de la Resolución Nº 104/2010 de la UIF, el artículo 7º y las disposiciones de los Anexos V y VI de la Resolución Nº 165/2011 de la UIF y del Anexo III de la Resolución Nº 229/2014 de la UIF. Posteriormente esta resolución fue derogada por la Resolución N° 61/2023

Adicionalmente, el 25 de febrero de 2019, la UIF publicó la Resolución N° 18/2019 la cual sustituye el inc. e) del art. 24 Resolución UIF N° 30-E/2017, el art 24 inc. e) de la Resolución N° 21/2018 y el punto 3 del inc. b) del art. 29 Resolución N° 28/2018, *tales modificaciones responden a los requisitos de identificación de clientes personas jurídicas, permitiendo a los sujetos obligados verificar la copia del estatuto social actualizado, utilizando documentos, datos o información confiable de fuentes independientes, con resguardo de la evidencia correspondiente de tal proceso.*

Asimismo, como complemento a dicha sección, durante el mes de agosto de 2018, de conformidad con la Resolución Nº 97/2018 de la UIF, se aprobó la regulación del deber de cooperación del BCRA con la UIF para adecuar dicha regulación a la Resolución Nº 30-E/2017.

El 19 de noviembre de 2019 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 117/2019 de la UIF mediante la cual se establece la actualización de determinados umbrales establecidos en determinadas Resoluciones de la UIF con el objetivo de lograr una prevención eficaz del lavado de activos y la financiación del terrorismo, desde una perspectiva de un enfoque basado en el riesgo, de acuerdo a los estándares internacionales que promueve el Grupo de Acción Financiera Internacional, receptados por la Ley N° 25.246, a partir de lo cual se procede a actualizar los umbrales establecidos en las resoluciones UIF Nros. 21/2011, 28/2011, 30/2011, 65/2011, 70/2011, 199/2011, 11/2012, 16/2012, 17/2012, 18/2012, 22/2012, 23/2012, 32/2012, 66/2012, 140/2012, 50/2013, 30/2017, 21/2018 y 28/2018. Posteriormente, con fecha 13 de abril de 2022 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 50/2022 de la UIF mediante la cual se actualizaron los umbrales establecidos en la Resolución N° 117/2019.

El 19 de octubre de 2021 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución de la UIF N° 112/2021 en la que estableció ciertas medidas y procedimientos que todos los sujetos obligados deben observar para identificar al Beneficiario Final y, asimismo, instaura una nueva definición de Beneficiario Final, indicando que estas serán las "personas humanas que posean como mínimo el 10% del capital o de los derechos de voto de una persona jurídica, un fideicomiso, un fondo de inversión, un patrimonio de afectación y/o de cualquier otra estructura jurídica; y/o a la/s persona/s humana/s que por otros medios ejerza/n el control final de las mismas."

El 13 de enero de 2022 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución de la UIF N° 6/2022 a través de la cual modificó las Resoluciones UIF N° 30/2017, 21/2018 y 28/2018, destinadas a los sujetos obligados que actúan en el ámbito de competencia del Banco Central de la República Argentina, la Comisión Nacional de Valores y la Superintendencia de Seguros de la Nación, respectivamente.

El 11 de abril de 2022, la UIF emitió la Resolución N° 50/2022 adecuando ciertos umbrales normativos establecidos en la Resolución N° 117/2019 a efectos de ajustarlos a la evolución de la macroeconomía del país, actualizando así los montos de las operaciones que delimitan la actividad de los Sujetos Obligados.

El 1 de febrero de 2023, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 14/2023 que tiene por objeto establecer los requisitos mínimos para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo que los Sujetos Obligados incluidos en el artículo 20 incisos 1 y 2 de la Ley N° 25.246 deberán adoptar y aplicar, de acuerdo con sus políticas, procedimientos y controles, a los fines de evitar el riesgo de ser utilizados por terceros con objetivos criminales de lavado de activos y financiación del terrorismo. Dicha resolución dejó sin efecto la Resolución N° 30E/2017 de la UIF.

El 22 de marzo de 2023, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 35/2023 mediante la cual se actualizaron las disposiciones referidas a las personas que se categorizan como PEPs, dejando sin efecto la Resolución N° 134/2018 de la UIF.

El 13 de abril de 2023, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 61/2023 la cual incorpora un procedimiento de monitoreo que involucra un espectro de actividades y herramientas disponibles en materia de supervisión a ser aplicado con un enfoque basado en riesgo, lo que implica un sustancial cambio respecto de la regulación vigente hasta la fecha dado que apunta a la observación continua y el seguimiento permanente de los Sujetos Obligados alcanzados por este procedimiento.

El procedimiento tiene por objeto reglamentar los procedimientos de supervisión previstos a efectos de controlar el cumplimiento por parte de los Sujetos Obligados de las obligaciones para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo y a los fines de evitar el riesgo de ser utilizados por terceros con objetivos criminales de lavado de activos y financiación del terrorismo. Esta Resolución deroga la Resolución UIF N° 154/2018 y el segundo párrafo de los artículos 39 de la Resolución UIF N° 21/2018, 44 de la Resolución UIF N° 28/2018 y 39 de la Resolución UIF N° 76/2019.

El 10 de mayo de 2023 se publicó en el boletín oficial la Resolución N°78/2023 que modificó el marco regulatorio emitido respecto de los Sujetos Obligados incluidos en el artículo 20 incisos 4 y 5 y los del inciso 22 que revistan el carácter de Fiduciarios Financieros de la Ley N° 25.246 con el fin de adecuar las obligaciones que los mismos deberán cumplir para administrar y mitigar los riesgos de LA/FT, en concordancia con los estándares, las buenas prácticas, guías y pautas internacionales actualmente vigentes, conforme las Recomendaciones emitidas por el GAFI. Esta resolución dejó sin efecto la Resolución N° 21/2018 de la UIF.

El 8 de enero de 2024 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N°1/2023 que tiene por objeto establecer los requisitos mínimos para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo que las entidades financieras deberán adoptar y aplicar, de acuerdo con sus políticas, procedimientos y controles, a los fines de evitar el riesgo de ser utilizados por terceros con objetivos criminales de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Estas normas que implicarán mayores controles por parte de las entidades financieras y eventualmente solicitud de requisitos de información adicionales a sus clientes, entraron en vigencia a partir del 1 de marzo de 2024.

El 18 de marzo de 2024 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N°42/2024, mediante esta resolución la UIF da a conocer los requisitos mínimos para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo que los profesionales matriculados cuyas actividades estén reguladas por los Consejos Profesionales de Ciencias Económicas deberán adoptar y aplicar, de acuerdo con sus políticas, procedimientos y controles, a los fines de evitar el riesgo de ser utilizados por terceros con objetivos criminales de lavado de activos y financiación del terrrismo. Es por ello que se modifica el marco regulatorio vigente con el objeto de establecer y/o adecuar las obligaciones que los Contadores Públicos deberán cumplir cuando lleven a cabo las Actividades Específicas previstas en la Recomendación 22 (R. 22), con el alcance indicado, para administrar y mitigar los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo, en concordancia con los estándares, las buenas prácticas, guías y pautas internacionales actualmente vigentes, conforme las Recomendaciones emitidas por el GAFI.

Asimismo, el 18 de marzo de 2024 también se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 43/2024, mediante esta resolución la UIF da a conocer los requisitos mínimos para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo que los agentes y corredores inmobiliarios matriculados y las sociedades de cualquier tipo que tengan por objeto el corretaje inmobiliario, integradas y/o administradas exclusivamente por agentes o corredores inmobiliarios matriculados deberán adoptar y aplicar, de acuerdo con sus políticas, procedimientos y controles, a los fines de evitar el riesgo de ser utilizados por terceros con objetivos criminales de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Esta resolución propone una segmentación de los clientes, basada en el riesgo asignado a cada uno de ellos, distinguiendo a su vez, en las medidas de debida diligencia a aplicar conforme la calificación que reciban los mismos.

El 19 de marzo de 2024, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 47/2024, esta resolución introduce modificaciones a la Resolución UIF 50/2011, en lo que respecta al Sistema de Reporte de Operaciones. En este sentido incorpora entre los requisitos para la registración de los Sujetos Obligados,

la certificación expedida por el Registro Nacional de Reincidencia sobre antecedentes penales de los miembros del órgano de administración y de los beneficiarios finales y asimismo, incluye un procedimiento para gestionar la baja como Sujeto Obligado.

El 25 de marzo de 2024, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 48/2024, mediante esta resolución la UIF establece los requisitos mínimos para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos, financiación del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva, que deberán adoptar y aplicar los abogados cuando a nombre y/o por cuenta de sus clientes, preparen o realicen transacciones sobre las siguientes actividades:
a) Compra y/o venta de bienes inmuebles, cuando el monto involucrado sea superior a 700 salarios mínimos, vitales y móviles;

b) Administración de bienes y/u otros activos cuando el monto involucrado sea superior a 150 salarios mínimos, vitales y móviles;

c) Administración de cuentas bancarias, de ahorros y/o de valores cuando el monto involucrado sea superior a 50 salarios mínimos, vitales y móviles;

d) Organización de aportes o contribuciones para la creación, operación o administración de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas;

e) Creación, operación o administración de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas, y la compra y venta de negocios jurídicos y/o sobre participaciones de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas

El 25 de marzo de 2024, también se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 49/2024 mediante la cual se establecen los requisitos mínimos para la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación de los riesgos de lavado de activos, financiación del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva que los proveedores de servicios de activos virtuales deberán adoptar y aplicar para gestionar, de acuerdo con sus políticas, procedimientos y controles, el riesgo de ser utilizado por terceros con objetivos criminales de LA/FT/FP.

El 26 de marzo de 2024, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 56/2024 mediante la cual se reemplaza la definición de “Operaciones Sospechosas” por la de “Hechos u operaciones sospechosas” y reemplaza la definición de “Operaciones inusuales”. En este contexto, se entenderá por “Hechos u operaciones sospechosas” a “*Aquellas tentadas o realizadas que ocasionan sospecha o motivos razonables para sospechar que los bienes o activos involucrados provienen o están vinculados con un ilícito penal o están relacionados a la financiación del terrorismo, o a el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva o que, habiéndose identificado previamente como inusuales, luego del análisis y evaluación realizados por el sujeto obligado, no permitan justificar la inusualidad.”* Y, se entenderá por “Operaciones Inusuales” a aquellas *“Operaciones tentadas o realizadas en forma aislada o reiterada, con independencia del monto, que carecen de justificación económica y/o jurídica, y/o no guardan relación con el nivel de riesgo del cliente o su perfil transaccional, y/o que, por su frecuencia, habitualidad, monto, complejidad, naturaleza y/u otras características particulares, se desvían de los usos y costumbres en las prácticas de mercado.”*

El 19 de julio de 2024 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 110/2024 por la cual se estableció a los sujetos obligados el deber implementar un sistema de gestion de riesgos para la detección de operaciones sospechosas de Lavado de Activos, de Financiación del Terrorismo y de Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva vinculadas al mencionado régimen, que fueran realizadas por sus *clientes en el marco del “Regimen de Regularizacion de Activos” establecido en el titulo II de la ley N° 27.743. En este sentido, y se establece* que dicho el reporte de operación sospechosa deberá ser *“debidamente fundado y contener una descripción de las circunstancias por las cuales se considera que la operación tiene carácter de sospechosa, en el marco del Régimen de Regularización de Activos, y revelar un adecuado análisis de la operatoria y el perfil transaccional del cliente”.*

En el marco de la cuarta Ronda de Evaluaciones Mutuas del GAFI llevada a cabo en París del 23 al 25 de octubre de 2024, se aprobó el Informe de Evaluación Mutua de la República Argentina, a través del cual se valoraron las acciones adoptadas por nuestro país desde enero 2019 a marzo de 2024. La República Argentina finalizó de manera satisfactoria la Cuarta Ronda de Evaluación Mutua del GAFI, que define el futuro del país en materia de prevención del lavado de activos, y el financiamiento del terrorismo y de la

proliferación de armas de destrucción masiva. El Plenario del Grupo de Acción Financiera Internacional concluyó que nuestro país cumple en lo sustancial con sus estándares.

EN ATENCIÓN A LAS DISPOSICIONES DETALLADAS PRECEDENTEMENTE, A LOS EFECTOS DE SUSCRIBIR OBLIGACIONES NEGOCIABLES DE LA COMPAÑÍA LOS INVERSORES DEBERÁN SUMINISTRAR TODA AQUELLA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN QUE DEBA PRESENTAR O SER REQUERIDA POR EL O LOS COLOCADORES Y/O LA COMPAÑÍA PARA EL CUMPLIMIENTO DE, ENTRE OTRAS, LAS NORMAS SOBRE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS DE ORIGEN DELICTIVO EMITIDAS POR LA UIF, EL BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA O LA CNV.

Para un análisis más exhaustivo del régimen de lavado de activos y financiación del terrorismo vigente al día de la fecha, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura completa al Título XII, Libro Segundo del Código Penal de Argentina y a la normativa emitida por la UIF, la CNV y el BCRA, a cuyo efecto los interesados podrán consultar en el sitio web del Ministerio de Economía https://www.argentina.gob.ar/economia, en www.infoleg.gob.ar y/o en el sitio web de la UIF www.argentina.gob.ar/uif y/o en el en el sitio web de la CNV www.argentina.gob.ar/cnv.o del BCRA, www.bcra.gob.ar.

d) Carga tributaria.

El siguiente resumen se basa en leyes y regulaciones tributarias de Argentina vigentes a la fecha del presente Prospecto y está sujeto a cualquier modificación de las leyes argentinas que pudiera entrar en vigencia con posterioridad a la mencionada fecha. Esta opinión no resulta ser una descripción de todas las cuestiones impositivas que podrían ser relevantes respecto de las Obligaciones Negociables. No se garantiza que los tribunales o las autoridades tributarias responsables por la administración de las leyes y las regulaciones aquí descriptas coincidirán con la presente interpretación. Se aconseja consultar con su asesor impositivo acerca de las consecuencias que la inversión en las Obligaciones Negociables tendrá bajo las leyes impositivas de su país de residencia.

Impuesto a las Ganancias

Según las modificaciones introducidas por la Ley N° 27.541 a la ley de impuesto a las ganancias (LIG), para los períodos fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2019, los intereses (o rendimiento) y las ganancias derivadas de la enajenación de las Obligaciones Negociables, obtenidas por personas humanas, sucesiones indivisas y beneficiarios del exterior -que no residan en jurisdicciones no cooperantes y cuyos fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes- están exentas del impuesto a las ganancias. En este sentido, intereses y ganancias se encontrarán exentas siempre que la emisión de las obligaciones negociables cumpla con las previsiones de la Ley N° 23.576 y los requisitos allí establecidos (los "Requisitos y Condiciones de la Exención"):

(i) las obligaciones sean colocadas por oferta pública autorizada por la CNV en cumplimiento con la ley de mercado de capitales, las Normas de la CNV y otras normas de la CNV aplicables;

(ii) los fondos a obtener mediante la colocación de las obligaciones negociables deben ser afectados por el emisor a inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en Argentina, la adquisición de fondos de comercio situados en Argentina, la integración de capital de trabajo en Argentina o refinanciación de pasivos, a la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas, a la adquisición de participaciones sociales y/o financiamiento del giro comercial, cuyo producido se aplique a los destinos mencionados precedentemente, y otorgamiento de préstamos conforme las reglamentaciones del BCRA, siempre que el emisor sea una entidad financiera regida por la ley de entidades financieras y los prestatarios apliquen dichos fondos a los destinos mencionados. Todo ello, según se haya establecido en la resolución que disponga la emisión, y dado a conocer al público inversor a través del prospecto.

(iii) el emisor deberá acreditar ante la CNV en los términos y forma que ésta determine, que los fondos obtenidos fueron utilizados para cualquiera de los fines descriptos en el párrafo anterior.

Las normas y reglamentaciones de la CNV establecen ciertas condiciones y requisitos que se pretenden cumplir con relación a la emisión de las Obligaciones Negociables. No hemos solicitado ninguna resolución de la AFIP con relación a las declaraciones hechas y las conclusiones arribadas en este párrafo, y no podemos garantizar que la AFIP estará de acuerdo con todas esas declaraciones y conclusiones. Si la emisión no cumple con los Requisitos y Condiciones de la Exención, el artículo 38 de la Ley de Obligaciones Negociables establece que los beneficios derivados del tratamiento impositivo otorgado por esa ley se

pierden y, por lo tanto, el emisor será responsable del pago de los impuestos que correspondan a los tenedores. En tal caso, el emisor debe pagar la tasa de impuesto sobre la renta más alta establecida en el artículo 94 de la Ley de Impuesto a las Ganancias sobre el total de las rentas devengadas a favor de los inversores. El emisor se compromete a cumplir con los Requisitos y Condiciones de la Exención.

La ganancia bruta derivada de la enajenación de las Obligaciones Negociables obtenida por personas humanas residentes y/o por sucesiones indivisas se determina deduciendo el costo de adquisición del precio de transferencia. En el caso de valores en moneda nacional con cláusula de ajuste o valores en moneda extranjera, las actualizaciones y las diferencias de cambio no se considerarán incluidos en la ganancia bruta.

Con relación a los intereses y el capital, incluidos aquellos que provengan de las Obligaciones Negociables, para las ganancias obtenidas por sociedades, incluidas las sociedades unipersonales, sociedades en comandita por acciones, en la parte que corresponda a los socios comanditarios, sociedades anónimas simplificadas regidas por el Título III de la Ley Nº 27.349 constituidas en Argentina, sucursales y establecimientos permanente de sujetos residentes en el exterior; sociedades de responsabilidad limitada; asociaciones, fundaciones, cooperativas, entidades civiles y mutualistas, constituidas en Argentina en la medida en que la LIG no les brinde otro tratamiento impositivo; sociedades de economía mixta, por la parte de las utilidades no exentas del impuesto; entidades y organismos a que se refiere el artículo 1° de la Ley N ° 22.016; fideicomisos constituidos en Argentina de conformidad con las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, excepto aquellos en los que el fiduciante también sea beneficiario; fideicomisos financieros; fondos comunes de inversión constituidos en Argentina, no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1° de la Ley N ° 24.083 y sus modificaciones; las sociedades incluidas en el inciso b) del artículo 53, y los fideicomisos comprendidos en el inciso c) del artículo 53 de la LIG, que opten por tributar conforme a las disposiciones aplicables a las sociedades de capital, y, por lo tanto, cumplen los requisitos para ejercer dicha opción ("Sociedades Argentinas"), están sujetas a las siguientes escala y alícuotas, aplicables para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1/1/2024, los montos actualizados de la escala y alícuotas previstas en el inciso a) del artículo 73 de la LIG son los siguientes.

GANANCIA NETA IMPONIBLE ACUMULADA		**PAGARÁN**	**MÁS EL %**	**SOBRE EL EXCEDENTE DE ARS**
MÁS DE ARS	A ARS			
ARS 0,00	ARS 34.703.523,28	ARS 0,00	25%	ARS 0,00
ARS 34.703.523,28	ARS 347.035.230,79	ARS 8.675.880,77	30%	ARS 34.703.523,28
ARS 347.035.230,79	En adelante	ARS 102.375.393,08	35%	ARS 347.035.230,79

Los montos de ganancia neta imponible enunciados en la escala antes referida serán ajustados anualmente, mediante el Índice de Precios al Consumidor (IPC) suministrado por el INDEC. Los intereses pagados a las Sociedades Argentinas pueden estar sujetos al régimen de retención establecido por la Resolución General (AFIP) N° 830/2000. Dicha retención debe calcularse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias que deberán pagar los residentes. Cualquier exclusión de dicho régimen de retención debe ser debidamente acreditada al agente de retención por la persona que la solicita.

La Resolución General (AFIP) N° 4190/2018, vigente desde enero de 2018, establece que el régimen de retención establecido por la Resolución General (AFIP) N° 830/2000 no es aplicable a personas humanas residentes y sucesiones indivisas, con relación a intereses y/o rendimientos devengados respecto de ciertos valores, incluidas las Obligaciones Negociables.

Si un beneficiario del exterior reside en una "jurisdicción no cooperante" o los fondos invertidos provienen de una "jurisdicción no cooperante" (según se definen en el presente), la exención del impuesto a las ganancias respecto de intereses o rendimientos de las obligaciones negociables, o de las ganancias de capital resultantes de la enajenación de obligaciones negociables, cuya exención se encuentra establecida en el artículo 20, inciso k) de la LIG no será aplicable, y, por lo tanto, los intereses y/o el rendimiento respecto de las Obligaciones Negociables, así como cualquier ganancia de capital resultante de la enajenación de las Obligaciones Negociables (sin importar que cumplan con los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables), estarán sujetos a la retención del impuesto a las ganancias, como un pago único y definitivo, a una alícuota del 35%.

En el caso de intereses y/o rendimientos, la alícuota efectiva de retención será del: (i) 15,05% cuando el beneficiario del exterior sea una entidad bancaria o financiera sujeta a la supervisión del respectivo Banco

Central u organismo equivalente, que esté radicado en una jurisdicción no considerada de nula o baja tributación, o se trate de una jurisdicción que haya suscripto con la República Argentina convenios de intercambio de información, y además que por aplicación de sus normas internas no pueda alegarse secreto bancario, bursátil o de otro tipo, ante el pedido de información del respectivo Fisco; o (ii) del 35% en los demás casos. Con relación a las ganancias de capital derivadas de cualquier forma de enajenación de las Obligaciones Negociables, la alícuota efectiva de retención será del 31,5% en todos los casos.

Es importante destacar que, con motivo de la sanción de la Ley N°27.541, aún quedan pendientes ciertas aclaraciones y definiciones (por ejemplo, la vigencia y alcance de algunas exenciones restablecidas por la Ley N° 27.541) que se esperan se harán a la brevedad. Los inversores deben consultar a su asesor fiscal para evaluar con mayor profundidad el potencial impacto fiscal en su caso específico.

Pago a cuenta extraordinario del Impuesto a las Ganancias

La Administración Federal de Ingresos Públicos dictó la Resolución General Nº5248/2022, por medio de la cual se establece un pago a cuenta extraordinario del impuesto a las ganancias cancelable en 3 cuotas mensuales, para las sociedades de capital que cumplan alguno de los siguientes parámetros:

- El monto del impuesto determinado de la declaración jurada correspondiente al período fiscal 2021 o 2022, según corresponda, sea igual o superior a ARS 100.000.000.

- El monto del resultado impositivo que surge de la declaración jurada, sin aplicar la deducción de los quebrantos impositivos de ejercicios anteriores, sea igual o superior a ARS 300.000.000.

El pago a cuenta será del 25% de la base de cálculo del anticipo, o del 15% del resultado impositivo sin tener en cuenta los quebrantos de ejercicios anteriores.

El citado pago a cuenta no podrá ser cancelado a través del mecanismo de compensación y además no deberá ser tenido en cuenta cuando se efectúe una solicitud de reducción de anticipos.

Con fecha 7 de febrero de 2023 la AFIP dictó la Resolución General N°5324/2023 por medio de la cual estableció beneficios fiscales para aquellos contribuyentes que hayan sido alcanzados por el estado de emergencia y/o desastre agropecuario por sequía.

Con fecha 21 de julio de 2023 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución General N°5391/2023 dictada por AFIP, por medio de la cual se estableció un nuevo pago a cuenta cancelable en 3 cuotas mensuales para los sujetos enumerados en el artículo 73 de la Ley de Impuesto a las Ganancias que, en la declaración jurada del período fiscal 2022 o 2023, (i) hayan informado un resultado impositivo -sin aplicar la deducción de los quebrantos impositivos de ejercicios anteriores según la ley del impuesto- que sea igual o superior a ARS 600.000.000 y (ii) no hayan determinado impuesto.

Asimismo, establece que el monto se establece a partir de aplicar el 15% sobre el resultado impositivo del período fiscal inmediato anterior al que corresponderá imputar el pago a cuenta, sin considerar la deducción de los quebrantos impositivos de ejercicios anteriores de la ley del impuesto.

Impuesto a los Bienes Personales

La Ley del Impuesto a los Bienes Personales ("IBP") Nº 23.966, y sus modificatorias, establece que todas las personas humanas domiciliadas en Argentina están sujetas a un impuesto sobre sus bienes situados tanto en el país como en el extranjero al 31 de diciembre de cada año. Las personas no domiciliadas en Argentina solo son responsables de este impuesto sobre sus bienes ubicados en Argentina al 31 de diciembre de cada año. Los títulos valores solo se consideran ubicados en Argentina cuando son emitidos por una entidad domiciliada en Argentina. A los efectos de esta Oferta, las Obligaciones Negociables existentes al 31 de diciembre serán un bien sujeto a este impuesto, si son finalmente emitidas en moneda extranjera o no cumplen con los Requisitos y Condiciones de la Exención; o bien estarán exentas de este tributo, si son finalmente emitidas en moneda nacional y cumplen con los Requisitos y Condiciones de la Exención (conf. exención incorporada por artículo 2 de la Ley 27.638). Con relación a las personas domiciliadas en Argentina y las sucesiones indivisas radicadas en Argentina, el IBP se impone a los bienes existentes al 31 de diciembre de cada año si el valor de los mismos excede el mínimo no imponible de ARS 100.000.000. Si el valor de los bienes existentes al 31 de diciembre excede el monto mencionado anteriormente, el IBP se aplicará exclusivamente a los montos que excedan dicho mínimo no imponible, se calculará de la siguiente manera para los bienes sujetos en Argentina:

Valor total de los bienes que exceda el mínimo no imponible		Pagarán ARS	Más el %	Sobre el excedente de ARS
Más de ARS	A ARS			
0	13.688.704,14	0	0,50%	0
13.688.704,14	29.658.858,98	68.443,51	0,75%	13.688.704,14
29.658.858,98	82.132.224,86	188.219,68	1,00%	29.658.858,98
82.132.224,86	456.290.138,07	712.953,35	1,25%	82.132.224,86
456.290.138,07	1.368.870.414,25	5.389.927,27	1,50%	456.290.138,07
1.368.870.414,25	En adelante	19.078.631,41	1,75%	1.368.870.414,25

El gravamen a ingresar por los bienes situados en el exterior, será, para el periodo fiscal 2023, el que resulte de aplicar, sobre el valor total de los bienes situados en el exterior que exceda el mínimo no imponible no computado contra los bienes del país, las siguientes alícuotas:

Valor total de los bienes del país y del exterior		El valor total de los bienes situados en el exterior que exceda el mínimo no imponible no computado contra los bienes del país pagarán el
Más de ARS	A ARS	
0	13.688.704,14, inclusive	0,70%
13.688.704,14	29.658.858,98, inclusive	1,20%
29.658.858,98	82.132.224,86, inclusive	1,80%
82.132.224,86	En adelante	2,25%

Los montos previstos en los dos cuadros precedentes se ajustarán anualmente por el coeficiente que surja de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor Nivel General (IPC) que suministre el Instituto de Estadística y Censos, correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste respecto al mismo mes del año anterior.

El IBP se aplica sobre el valor de mercado de las Obligaciones Negociables al 31 de diciembre de cada año.

Las personas humanas domiciliadas en el exterior y las sucesiones indivisas radicadas en el exterior estarán sujetas al IBP sobre el valor de los bienes situados en Argentina a una alícuota del 0,50%. Sin perjuicio de ello, no se deberá ingresar el impuesto si el mismo es igual o menor a ARS 255,75.

Si bien los títulos valores, como las Obligaciones Negociables, cuya titularidad directa pertenezca a personas humanas y sucesiones indivisas radicadas en el exterior están técnicamente sujetos al IBP, si no han sido emitidas en moneda nacional o no cumplen con los Requisitos y Condiciones de la Exención, no se ha establecido ningún mecanismo para el pago de dicho impuesto respecto de ellos. El mecanismo de "Responsable Sustituto" establecido en el primer párrafo del artículo 26 de la ley de IBP (personas físicas o jurídicas domiciliadas en Argentina que poseen el condominio, posesión, uso, goce, disposición, depósito, tenencia, custodia, administración o guarda de las obligaciones negociables) no es aplicable a las Obligaciones Negociables (tercer párrafo del artículo 26 de la ley de IBP).

La ley de IBP establece una presunción legal irrefutable en el sentido de que cualquier título valor emitido por emisores privados argentinos, y que es propiedad directa (titularidad directa) de una sociedad que (a) está domiciliada en una jurisdicción que no aplique el régimen de nominatividad de los títulos valores privados, y (b) ya sea que (i) de conformidad con sus estatutos o su naturaleza jurídica solo pueden realizar actividades de inversión fuera de la jurisdicción de su constitución y/o (ii) no pueda realizar ciertas transacciones autorizadas por sus estatutos o el régimen regulatorio aplicable en su jurisdicción de constitución; se consideran propiedad de personas humanas o sucesiones indivisas radicadas en Argentina y, por lo tanto, sujetos al IBP. En tales casos, la ley impone a las personas físicas o jurídicas domiciliadas en Argentina que tienen el condominio, posesión, uso, goce, disposición, depósito, tenencia, custodia, administración o guarda de las obligaciones negociables ("el Responsable Sustituto") la obligación de aplicar el impuesto al doble de la tasa que debe pagar el emisor argentino (1%). La ley de IBP también autoriza al Responsable Sustituto a reintegrarse el monto abonado, sin limitación, mediante retención o ejecución de los bienes que dieron lugar a dicho pago.

La mencionada presunción legal no se aplicará a las siguientes personas jurídicas del exterior que sean titulares directos de bienes, como las Obligaciones Negociables: (a) compañías de seguro, (b) fondos abiertos de inversión, (c) fondos de pensión y (d) bancos o entidades financieras cuyas casas matrices se

encuentra en un país cuyo Banco Central o autoridad equivalente ha adoptado los estándares internacionales de supervisión bancaria establecidos por el Comité de Bancos de Basilea.

El Decreto N° 988/2003 establece que la presunción legal antes mencionada no se aplicará a títulos valores privados u obligaciones negociables, si la oferta pública de dichos títulos ha sido autorizada por la CNV y negocien en bolsas o mercados de valores ubicados en Argentina o en el exterior. Para garantizar que esta presunción legal no se aplique a las Obligaciones Negociables y que no seremos responsables del ingreso del IBP como Responsables Sustitutos con relación a las Obligaciones Negociables, según lo establecido en la Resolución (AFIP) N° 2151/2006, debemos mantener en nuestros registros una copia certificada de la Resolución de la CNV que autoriza la oferta pública de las Obligaciones Negociables y evidencia que dicha autorización se encuentra vigente al 31 de diciembre del año al que corresponda la liquidación del impuesto. Si la AFIP considera que el emisor no tiene los documentos requeridos para probar la autorización de la CNV o la autorización de las bolsas de valores locales o extranjeras, podemos ser responsables del pago del IBP. El emisor se compromete a cumplir con estos requisitos.

Impuesto al Valor Agregado

Todas las operaciones y transacciones financieras relacionadas con la emisión, suscripción, colocación, compra, transferencia, amortización, cancelaciones de las obligaciones negociables, pagos de capital y/o intereses. o el rescate de las Obligaciones Negociables, y sus garantías, estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado de acuerdo con el artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables; siempre que se hayan cumplido los Requisitos y Condiciones de la Exención previstos en el artículo 36.

Si la emisión no cumple con dichas condiciones, el artículo 38 de la Ley de Obligaciones Negociables establece que los beneficios resultantes del tratamiento fiscal otorgado por esa ley se perderán y, por lo tanto, el emisor será responsable del pago de los impuestos a pagar por los Tenedores.

Impuesto a los Débitos y Créditos en cuentas bancarias argentinas

De conformidad con la Ley N° 25.413, y sus modificatorias, se aplica el impuesto a los débitos y créditos bancarios sobre (i) débitos y créditos en cuentas abiertas en instituciones financieras ubicadas en Argentina; (ii) operatorias mencionadas en (i) realizados sin intervención de cuentas bancarias por instituciones financieras argentinas, independientemente de la denominación que se otorgue a la operación, los mecanismos utilizados para llevarla a cabo (incluidos los movimientos de efectivo) y/o su instrumentación jurídica, y (iii) otras transacciones o transferencias y entregas de fondos independientemente de la persona o entidad que los realiza y el mecanismo utilizado. El artículo 45 de la Ley de Solidaridad y Reactivación Productiva N° 27.541, publicada en el Boletín Oficial el 23/12/2019, agregó que cuando dichos débitos respondieran a extracciones en efectivo, bajo cualquier forma, será de aplicación el doble de la tasa vigente, no resultando de aplicación este incremento en la alícuota para las cuentas cuyos titulares sean personas humanas o personas jurídicas que revistan la condición de Micro y Pequeñas Empresas.

Si cualquier suma de dinero con relación a las Obligaciones Negociables se acredita en una cuenta abierta en una institución financiera local perteneciente a tenedores que no se benefician de un tratamiento impositivo específico, el crédito correspondiente estará sujeto al impuesto a una alícuota del 0.6%.

En general, las entidades financieras que participan actúan como agentes de percepción y agentes de liquidación del gravamen.

De conformidad con el Decreto N° 380/01 (y sus modificatorios), las siguientes transacciones se considerarán sujetas a impuestos bajo la Ley N° 25.413: (i) ciertas operaciones realizadas por entidades financieras en las que no se utilizan cuentas abiertas; y (ii) cualquier movimiento o entrega de fondos, incluso cuando se realice en efectivo, que cualquier persona, incluidas las entidades financieras argentinas, realice por cuenta propia o por cuenta y/o a nombre de otra, independientemente de los medios utilizados para su ejecución. La resolución (AFIP) N° 2111/06 establece que "movimiento o entrega de fondos" son aquellos realizados a través de sistemas de pago organizados en sustitución de cuentas bancarias.

El Decreto N° 409/2018 (publicado en el Boletín Oficial el 7 de mayo de 2018) establece que los propietarios de cuentas bancarias que están sujetos a la alícuota general del impuesto del 0.6% sobre cada débito y cada crédito, pueden computar el 33% del impuesto pagado por las sumas acreditadas y/o debitadas en sus cuentas bancarias como crédito de impuestos (anteriormente, el Decreto N° 534/04 sólo

permitía el cómputo como pago a cuenta del 33% del impuesto abonado por los créditos bancarios, no así sobre los débitos bancarios). Los contribuyentes que están sujetos al impuesto a una alícuota del 1.2% pueden computar el 33% del impuesto pagado como crédito de impuestos (anteriormente, el porcentaje era del 17%). En ambos casos, dichos montos pueden utilizarse como crédito para el Impuesto a las Ganancias o la Contribución Especial sobre el Capital de las Cooperativas. Con relación a las pequeñas y medianas empresas, el porcentaje que puede computarse como crédito para el impuesto a las ganancias puede ser mayor. El monto excedente no puede compensarse con otros impuestos ni transferirse a favor de terceros, sino que puede trasladarse, hasta su agotamiento, a otros períodos fiscales del impuesto a las ganancias.

El artículo 10 del Decreto N° 380 establece que los débitos y créditos de y en cuentas corrientes especiales no están sujetos a este impuesto si los titulares de dichas cuentas son personas jurídicas del exterior y las cuentas se utilizan exclusivamente para la realización de inversiones financieras en Argentina (artículo 10, inciso (s) del Anexo del Decreto N° 380/2001 y su Decreto modificatorio N° 1364/04).

El artículo 10 del Decreto N° 380 establece otra exención para ciertas operaciones, incluidas las operaciones de débito y crédito relacionadas con cuentas utilizadas exclusivamente para las operaciones inherentes a su actividad específica, por los mercados autorizados por la CNV y sus agentes, las bolsas de comercio que no tengan organizados mercados de valores, entidades de compensación y liquidación de operaciones, autorizadas por la CNV.

El Decreto N° 737/2024 (publicado el 16.08.2024 en el boletín oficial), le agregó al nombrado artículo 10 del Decreto N° 380 un inciso final que agrega otra exención que dice como sigue: *"Cuentas recaudadoras especiales a las que se refiere el artículo 6° del Decreto N° 731/24, utilizadas en forma exclusiva en la administración y operatoria de transferencias y pagos que constituyan propinas en los términos del citado Decreto".*

Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Cualquier persona habitualista, o que se presume que se dedica habitualmente a actividades en cualquier jurisdicción local argentina (incluidas las 23 provincias argentinas y la Ciudad de Buenos Aires) donde recibe ingresos por intereses u otras ganancias derivadas de la disposición de las Obligaciones Negociables, podrían estar sujetos al impuesto sobre los ingresos brutos a alícuotas que varían según las leyes específicas de cada provincia argentina, a menos que aplique una exención.

En ciertas jurisdicciones, como la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires, los intereses y actualizaciones devengadas y el precio de venta en caso de transferencia de cualquier obligación negociable emitida bajo la Ley de Obligaciones Negociables están exentos del impuesto sobre los ingresos brutos, siempre que las obligaciones negociables estén exentas del impuesto a las ganancias.

Dado que la Ley de Solidaridad y Reactivación Productiva N° 27.541 restableció en el impuesto a las ganancias la exención para los sujetos personas humanas, resultaría aplicable la exención en el impuesto sobre los ingresos brutos en las jurisdicciones mencionadas.

El beneficio exentivo de los ingresos provenientes de toda operación sobre obligaciones negociables emitidas de conformidad a lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, la percepción de intereses y actualizaciones devengadas y el valor de venta en caso de transferencia, también aplica a sujetos Beneficiarios del Exterior. Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente, aún en el supuesto de tener que abonarse el impuesto, en la provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no existe un procedimiento para el ingreso del impuesto por parte de Beneficios del Exterior.

Se recomienda a los tenedores que consideren participar en esta Oferta que consideren el posible impacto del impuesto sobre los ingresos brutos en función de las leyes aplicables que puedan ser relevantes.

Impuesto de sellos

El impuesto de sellos es un impuesto local aplicable a actos y contratos de carácter oneroso formalizados en instrumentos públicos y/o privados llevados a cabo en Argentina o, si se ejecutan en el extranjero, en la medid a en que dichos instrumentos tengan efectos en una o más jurisdicciones relevantes dentro de Argentina. En general, este impuesto se calcula sobre el valor económico del acto/contrato.

Dado que el impuesto de sellos es un impuesto local, cada provincia argentina y la Ciudad de Buenos Aires establecen su propio tratamiento impositivo de conformidad con sus regulaciones locales. En el caso de

la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires, ambas jurisdicciones eximen del impuesto de sellos a los actos, contratos y transacciones, incluida la entrega o recepción de dinero, relacionados con la emisión, suscripción, colocación y transferencia de obligaciones negociables, emitidas de conformidad con la Ley de Obligaciones Negociables. Esta exención también aplica a los aumentos de capital realizados para la emisión de acciones a entregar, por conversión de obligaciones negociables, como así también, a la constitución de garantías reales o personales a favor de inversores o terceros que garanticen la emisión, ya sea anteriores, simultáneos o posteriores a tal emisión.

Se encuentran asimismo exentos de la aplicación de este impuesto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza vinculados con la emisión de títulos representativos de deuda de sus emisores y cualesquiera otros valores negociables destinados a la oferta pública en los términos de la Ley de Mercado de Capitales por parte de sociedades autorizadas por la CNV a hacer oferta pública. Esta exención aplica asimismo a las garantías relacionadas con las emisiones. Esta exención aplica si la autorización para colocar las obligaciones negociables a través de una oferta pública se solicita dentro de los 90 días corridos posteriores, y si la colocación de los valores se realiza dentro de los 180 días corridos posteriores a la autorización para colocar dichos valores por oferta pública.

Los códigos fiscales de la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires también eximen de este impuesto a los actos y/o instrumentos relacionados con la negociación de títulos valores debidamente autorizados para su oferta pública por la CNV, como es el caso de las Obligaciones Negociables.

Teniendo en cuenta la autonomía conferida a cada jurisdicción provincial con relación a asuntos impositivos, se debe analizar cualquier efecto potencial derivado de estas transacciones, además del tratamiento impositivo establecido por las otras jurisdicciones provinciales. Se recomienda a los tenedores que consideren participar en esta Oferta que tengan en cuenta el posible impacto del impuesto de sellos según la jurisdicción local involucrada.

Impuesto para una Argentina Inclusiva y Solidaria (Impuesto PAIS)

El Impuesto para una Argentina Inclusiva y Solidaria (en adelante, el "Impuesto PAIS") fue establecido mediante la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva N° 27.541, reglamentado por el Decreto N° 99/2019 e implementado por la Resolución General AFIP N° 4659/2020 para determinadas operaciones que se realicen en moneda extranjera.

Con fecha 23.07.2023 el Poder Ejecutivo Nacional emitió el Decreto 377/2023, el cual estableció modificaciones a la reglamentación de la Ley 27.541, específicamente sobre el Impuesto PAIS, ampliando su aplicación para los residentes en el país que efectúen operaciones de compra de billetes y divisas en moneda extranjera a través del MULC para pagar obligaciones por: (i) servicios adquiridos en el exterior o adquiridos en el país, pero prestados por sujetos del exterior; y (ii) importar bienes.

El Impuesto PAIS se calculará sobre el monto total de la operatoria de compra de billetes y divisas en moneda extranjera y deberá ser abonado al momento de acceder al MULC para el pago de las operaciones por: (i) quienes sean residentes en el país, así sean personas humanas, jurídicas, sucesiones indivisas u otros responsables; y (ii) quienes sean titulares, usuarios, titulares adicionales o beneficiarios de extensiones de tarjeta de crédito, débito o compra.

Respecto a la alícuota a abonar, ésta se mantendrá en el 30% en todas las operaciones alcanzadas, incluidos los bienes suntuosos, a excepción de las que se detallan a continuación, cuya alícuota dependerá del bien y/o servicio a pagar: (i) la adquisición en el exterior de los servicios de fletes y otros servicios de transporte por operaciones de importación o exportación de bienes, o su adquisición en el país cuando sean prestados por no residentes, pagarán una alícuota del 7,5%; (ii) la adquisición en el exterior de los servicios detallados en el Anexo II del Decreto 377/2023 pagarán una alícuota de Impuesto PAIS del 25%; y (iii) la importación de mercaderías comprendidas en la Nomenclatura Común del Mercosur (N.C.M.) pagará una alícuota del 7,5%, salvo en los casos mencionados en (i) y (ii) precedente, es decir, aquellos que comprenden la canasta básica alimentaria, los vinculados a la generación de energía eléctrica y otras posiciones arancelarias.

Además, el Decreto 377/2023 establece que la Administración Federal de Ingresos Públicos podrá establecer un pago a cuenta del Impuesto PAIS de hasta el 95%, que se abonará en los términos y condiciones que fije para determinadas operaciones previstas en el Decreto 99/2019 y sus modificaciones.

Por otra parte, el 25.07.2023 la AFIP emitió la Resolución General N° 5393/2023 por la cual queda facultada a establecer un pago a cuenta del Impuesto PAIS de hasta el 95% respecto de determinadas operaciones, que se abonará según el monto, la forma y las condiciones que se fijen. Asimismo, establece que no se adicionen percepciones en concepto de pago a cuenta del impuesto a las ganancias o impuesto sobre los bienes personales a quienes compren moneda extranjera a través del MULC para pagar servicios ni para pagar importaciones de bienes en general.

Este pago a cuenta se calculará sobre el Valor FOB declarado en la destinación de importación y, para el supuesto de que se hubiera realizado un pago anticipado sobre la operación alcanzada, el importador deberá informar, con carácter de declaración jurada, el importe abonado anticipadamente en dólares estadounidenses para descontarlo del Valor FOB y así calcular el pago a cuenta.

Respecto al monto del pago a cuenta, este se determinará aplicando determinadas alícuotas que dependerán del tipo de operación de que se trate; y la obligación de ingreso del mismo recae sobre el importador, quien deberá cumplir con el ingreso al momento de la oficialización de la destinación de importación, junto con los derechos, tasas y demás tributos que graven la importación.

También, a través de la Resolución General 5393/2023 se eleva del 35% al 45% la alícuota de percepción del impuesto a las ganancias y/o impuesto sobre los bienes personales de quienes compren moneda extranjera para atesorar.

Ante el nuevo cambio de gobierno, con fecha 13.12.2023 se publicó en el Boletín Oficial el Decreto N° 29/2023, por medio del cual se realizaron los siguientes ajustes al Impuesto PAIS:

a.- la alícuota del Impuesto PAIS para la adquisición de servicios de fletes y transportes relacionados con importación o exportación se redujo del 30% al 17,5%, aplicándose sobre el precio, neto de impuestos y tasas, en relación con los servicios alcanzados;

b.- para la importación de las mercaderías comprendidas en la Nomenclatura Común del MERCOSUR, a excepción de: (i) determinadas posiciones arancelarias; (ii) insumos y bienes intermedios vinculados en forma directa a productos de la canasta básica alimentaria; y (iii) otros bienes vinculados a la generación de energía; el Impuesto PAIS se determinará sobre el monto total de la operatoria por la que se compren billetes y divisas en moneda extranjera, no debiendo considerarse el importe de los servicios que resulten alcanzados por el gravamen, y la alícuota se reducirá a 17,5%;

c.- la alícuota del 7,5% se elevó al 17,5% para las operaciones de bienes y servicios, y el Impuesto PAIS del 30 % se mantiene para servicios personales, culturales y recreativos, y bienes suntuarios, y del 25% para el resto de los servicios. Por otra parte, mediante la Resolución General de AFIP 5464/2023 de fecha 12.12.2023, se modificó el esquema del pago a cuenta del Impuesto PAIS y se estableció que: (i) para importaciones de mercaderías incluidas en las posiciones arancelarias de la Nomenclatura Común del MERCOSUR, el monto del pago a cuenta se determinará aplicando una alícuota del 28%, y será del 16,625% para la importación de mercaderías incluidas en la Nomenclatura Común del MERCOSUR, salvo excepciones.

Asimismo, con fecha 12.12.2023 AFIP emitió la Resolución General N° 5463/2023, modificando así el régimen de percepción del Impuesto a las Ganancias o del Impuesto sobre los Bienes Personales que se aplica sobre algunas operaciones alcanzadas por el Impuesto PAIS, y estableciéndose que la percepción que se realice a los importes a percibir por determinadas operaciones, será de un 30%.

Menos de un mes después, con fecha 4.01.2024 se publicó en el Boletín Oficial el Decreto N° 14/2024. A través de dicho Decreto se modifica uno de los párrafos del artículo 13 bis del Decreto N° 99/2019, estableciendo que las importaciones de mercaderías incluidas en las posiciones arancelarias de la Nomenclatura Común del MERCOSUR, a excepción de: (i) determinadas posiciones arancelarias; (ii) insumos y bienes intermedios vinculados en forma directa a productos de la canasta básica alimentaria conforme lo establezca el Ministerio de Economía; y (iii) otros bienes vinculados a la generación de energía; comprenden a:

(i) las destinaciones definitivas de importación para consumo, incluyendo las que se perfeccionen en la provincia de Tierra del Fuero, Antártida e Islas del Atlántico Sur; y

(ii) la introducción de mercadería a una zona franca, incluyendo la correspondiente a la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, a excepción de aquellas ingresadas al amparo de un

Certificado de Tipificación de Zonas Francas emitido en el marco de lo dispuesto por la Resolución N° 56/2018 del ex Ministerio de Producción y Trabajo.

Finalmente, con fecha 03.05.2024, se publicó en el Boletín Oficial el Decreto N° 385/2024. A través de este Decreto, se incorporó en el Título III del Decreto N° 99 del 27 de diciembre de 2019 y sus modificaciones, las siguientes disposiciones:

i) el inciso f) del primer párrafo del artículo 13 bis: *"f) Utilidades y dividendos, en los términos del Régimen Informativo Contable Mensual para Operaciones de Cambio del BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (BCRA), Código I03, en el marco de la normativa de acceso al mercado libre de cambios establecida por el BCRA. La alícuota establecida en el artículo 39 de la Ley N° 27.541 se reducirá al DIECISIETE COMA CINCO POR CIENTO (17,5 %), siendo de aplicación lo dispuesto en el inciso a) del primer párrafo de ese artículo".*

ii) el artículo 13 quinquies, que establece disposiciones relacionadas con el Impuesto País, afectando dos tipos de operaciones financieras: a) Las operaciones de compra de billetes y divisas en moneda extranjera para la repatriación de inversiones de portafolio de no residentes, generadas en cobros en el país de utilidades y dividendos recibidos a partir del 1° de septiembre de 2019. El impuesto se aplica a una alícuota reducida del 17,5 % y recae sobre el operador que realiza la operación. b) La suscripción en pesos de BOPREAL emitidos por el BCRA o de otros bonos con igual finalidad en el futuro. Este impuesto se aplica a aquellos que adquieran los bonos en concepto de pago de utilidades y dividendos, o repatriación de inversiones de portafolio de no residentes generadas en cobros en el país de utilidades y dividendos recibidos a partir del 1° de septiembre de 2019. La alícuota del impuesto es del 17,5 % y se determina sobre el monto total de la operación de suscripción de los bonos o títulos. El suscriptor actúa como agente de percepción y liquidación, pero la entidad financiera a través de la cual se realice la integración de la suscripción debe practicar la percepción del impuesto en el momento del débito de la integración de la suscripción.

Otros impuestos

No existen impuestos federales aplicables a sucesiones o impuestos aplicables a la donación, la propiedad, la transferencia gratuita o la disposición de las Obligaciones Negociables.

Sin embargo, a nivel provincial, la provincia de Buenos Aires estableció un impuesto sobre la transmisión gratuita de bienes, incluyendo herencias, legados, donaciones, anticipos de herencias y cualquier otro vehículo que implique un enriquecimiento patrimonial a título gratuito, según lo establece la Ley N° 15.391. Los contribuyentes domiciliados en la Provincia de Buenos Aires están sujetos al impuesto a la transmisión gratuita de bienes ubicados dentro y fuera de la Provincia de Buenos Aires, y los contribuyentes domiciliados fuera de la Provincia de Buenos Aires están sujetos al impuesto a la transmisión gratuita de bienes respecto de los bienes ubicados en dicha jurisdicción. Por lo tanto, la transmisión gratuita de las obligaciones negociables podría estar sujeta a este impuesto, aunque ciertas transferencias de bienes pueden estar exentas del impuesto en la medida en que el valor agregado de los bienes que se transfieran sea igual o inferior a una suma determinada por las normas locales aplicables.

Están exentas del impuesto mencionado las transmisiones a título gratuito cuando su valor, en conjunto, y sin calcular las deducciones, exenciones y exclusiones, sea igual o inferior a ARS 819.105. En el caso de los padres, hijos y cónyuge, dicha cantidad será de ARS 3.410.400.

En cuanto a la tasa aplicable, son escalas progresivas que actualmente van del 1,603% al 9,513% (conf. Ley Nº 15.391 de la Provincia de Buenos Aires). Las mismas se han establecido en función del grado de parentesco y de la base imponible en cuestión.

Se alienta a los tenedores a consultar a un asesor fiscal sobre las consecuencias fiscales particulares que surgen en las jurisdicciones involucradas.

Tasa de justicia

Si resulta necesario iniciar procesos de ejecución respecto de las Obligaciones Negociables en Argentina, se deberá ingresar una tasa de justicia (actualmente a una alícuota del 3.0%) sobre el monto de cualquier reclamo presentado ante los tribunales argentinos que se encuentran en la Ciudad de Buenos Aires.

Tratados para evitar la doble imposición

Argentina ha firmado tratados para evitar la doble imposición ("TDI"), que pueden establecer determinados beneficios fiscales al beneficiario del exterior que obtiene ingresos de origen argentino, con las siguientes jurisdicciones: Australia, Bélgica, Bolivia, Brasil, Canadá, Chile, Dinamarca, Finlandia, Francia, Alemania, Italia, México, Noruega, Qatar, Rusia, España, Suecia, Suiza, Países Bajos, Reino Unido y Emiratos Árabes Unidos. Recientemente, el Poder Ejecutivo de Argentina firmó TDT con Turquía, China, Luxemburgo, Japón y Austria, pero están pendientes de aprobación por el Congreso de la Nación. Actualmente no hay TDI en vigor entre Argentina y Estados Unidos.

Ingreso de fondos provenientes de una jurisdicción de baja o nula tributación o de una jurisdicción no cooperante

De conformidad con una presunción legal establecida en el artículo 18.2 de la ley de Procedimiento Fiscal de Argentina, el ingreso de fondos provenientes de países considerados como "jurisdicciones de baja o nula tributación" (como se definen en el artículo 20 de la LIG), independientemente de su naturaleza o tipo de transacción, se considerará como un incremento patrimonial no justificado para el receptor local.

El incremento patrimonial no justificado mencionado en el párrafo anterior deberá tributar de la siguiente manera:

(i) El impuesto a las ganancias según el esquema de alícuotas escalonadas previsto en la Ley 27.630 ya mencionado (que van del 25% al 35% según el monto de la ganancia neta imponible), que se calculará sobre el 110% del monto de la transferencia.

(ii) El impuesto al valor agregado a una alícuota del 21%, que también se calculará sobre el 110% del monto de la transferencia.

El residente argentino puede refutar dicha presunción legal acreditando ante la AFIP que los fondos se originaron en actividades efectivamente realizadas por el contribuyente o por un tercero en dichos países, o que dichos fondos fueron declarados oportunamente.

De acuerdo con el artículo 20 de la LIG, las “jurisdicciones de baja o nula tributación” se definen como países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales en los que la tributación máxima a la renta empresaria sea inferior al 60% de la alícuota mínima del impuesto a las ganancias corporativas establecida en el artículo 73, de la LIG. A su vez, el artículo 25 del Decreto N° 862/2019 (en adelante, el "Decreto Reglamentario de la LIG") establece que, a los efectos de determinar el nivel de imposición mencionado en el artículo 20 de la LIG, los sujetos del impuesto a las ganancias deben considerar la tasa total de tributación que se aplica en cada jurisdicción, independientemente del nivel de gobierno que establezca dicha tasa. Por “régimen tributario especial” se entiende toda regulación o esquema específico que se aparte del régimen general de imposición a la renta corporativa vigente en ese país y que dé por resultado una tasa efectiva inferior a la establecida en el régimen general.

La LIG define "jurisdicciones no cooperantes" como aquellos países o jurisdicciones que no tengan vigente con la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información. El artículo 19 de la LIG también considera que aquellos países con los que Argentina ha firmado un acuerdo con el alcance definido anteriormente y no cumplen efectivamente con el deber de intercambiar información serán considerados no cooperantes. Además, los acuerdos antes mencionados deben cumplir con los estándares internacionales de transparencia e intercambio de información en materia fiscal a los que se haya comprometido la República Argentina. Por último, el artículo 19 de la LIG establece que el Poder Ejecutivo debe elaborar una lista de las jurisdicciones no cooperantes con base en los criterios descriptos anteriormente. El Poder Ejecutivo Nacional elaboró un listado de jurisdicciones no cooperantes contenido en el artículo 24 del Decreto Reglamentario de la LIG. Este listado podría ser modificado, por lo que se recomienda a los potenciales inversores consultarlo antes de realizar inversiones relacionadas con las obligaciones negociables.

De conformidad con las disposiciones de la Ley N° 27.430 en relación con las "jurisdicciones no cooperantes" (es decir, países o jurisdicciones que no han celebrado ningún acuerdo de intercambio de información en materia tributaria con Argentina o convenios para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información, o bien que no cumplen efectivamente con el intercambio de información), el Decreto Reglamentario de la LIG establece que se considera que los acuerdos cumplen con los estándares internacionales de transparencia e intercambio de información en

materia fiscal cuando las partes se comprometen a utilizar sus facultades para obtener la información solicitada sin que puedan negarse a proporcionarla sobre la base de que (i) dicha información obra en poder de un banco o cualquier otra institución financiera, un beneficiario o cualquier otra persona que actúe en su calidad de agente o fiduciario, o (ii) dicha información está relacionada con cualquier interés en un sujeto extranjero.

Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

Se requiere un juicio significativo al determinar los pasivos y activos por impuestos corrientes y diferidos. El impuesto corriente se provisiona de acuerdo con los montos que se espera pagar y el impuesto diferido se provisiona sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores en libros, a las alícuotas que se espera estén vigentes al momento de su reversión.

Se reconoce un activo por impuesto diferido en la medida en que exista la probabilidad de que se disponga de ganancias imponibles futuras contra las cuales se puedan utilizar las diferencias temporarias, basado en los presupuestos de la gerencia con respecto a los montos y la oportunidad de las ganancias imponibles futuras. Luego se debe determinar la posibilidad de que los activos por impuesto diferido se utilicen y compensen contra ganancias imponibles futuras. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones, por ejemplo, cambios en la legislación impositiva o el resultado de la revisión definitiva de las declaraciones juradas de impuestos por parte del fisco y los tribunales fiscales.

Las ganancias fiscales futuras y la cantidad de beneficios fiscales que son probables en el futuro se basan en un plan de negocios a mediano plazo preparado por la administración el cual se basa en expectativas que se consideran razonables.

El siguiente resumen se basa en leyes y regulaciones tributarias de Argentina vigentes a la fecha del presente Prospecto y está sujeto a cualquier modificación de las leyes argentinas que pudiera entrar en vigencia con posterioridad a la mencionada fecha. Esta opinión no resulta ser una descripción de todas las cuestiones impositivas que podrían ser relevantes respecto de las Obligaciones Negociables. No se garantiza que los tribunales o las autoridades tributarias responsables por la administración de las leyes y las regulaciones aquí descriptas coincidirán con la presente interpretación. Se aconseja consultar con su asesor impositivo acerca de las consecuencias que la inversión en las Obligaciones Negociables tendrá bajo las leyes impositivas de su país de residencia.

EL RESUMEN PRECEDENTE NO CONSTITUYE UN ANÁLISIS COMPLETO DE TODAS LAS CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS RELACIONADAS A LA TITULARIDAD DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES. LOS TENEDORES Y ADQUIRENTES POTENCIALES DEBEN CONSULTAR CON SUS PROPIOS ASESORES IMPOSITIVOS EN LO QUE SE REFIERE A LAS CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS APLICABLES.

e) Declaración por parte de expertos

La presente sección no resulta aplicable.

f) Documentos a disposición

El presente Prospecto y los estados financieros que se mencionan en el mismo se encuentran a disposición de los interesados en nuestro domicilio, sito en Carlos Della Paolera 261 Piso 9, (C1001ADA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina y en nuestro sitio de Internetwww.cresud.com.ar. En caso de encontrarse inconsistencias en la información entre un documento y otro, deberá tenerse por válido lo manifestado en el presente Prospecto. Asimismo, cualquier consulta podrá ser dirigida a Relación con Inversores vía telefónica al (+5411) 4323-7449 o por correo electrónico a ir@cresud.com.ar.

Finalmente, el presente Prospecto, los avisos relacionados con la emisión y los estados financieros que se mencionan en el mismo (los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2024 y 2023 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022, publicados con fecha 5 de septiembre de 2024 bajo el Documento N° 3249173 están disponibles en el sitio web de la CNV www.argentina.gob.ar/cnv, en el ítem *"Empresas"*. Asimismo, se encontrarán a disposición en los mercados donde estén listadas o se negocien las Obligaciones Negociables (entre ellos, sin limitación, en el caso del MAE: www.mae.com.ar y en el caso de ByMA: www.bolsar.info).

EMISORA

Cresud Sociedad Anónima Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria
Carlos Della Paolera 261 Piso 9,
(C1001ADA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina.

AUDITORES

Price Waterhouse & Co. S.R.L.
Bouchard 557, 8º Piso
(C1106ABG) Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina.

ASESOR LEGAL DE CRESUD

Zang, Bergel & Viñes Abogados
Florida 537 - Piso 18 Galería Jardín
(C1005AAK) - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 31 de octubre de 2024

MATIAS GAIVIROUSKY
Subdelegado