

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de enero de 2023

Señores

**COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
BOLSAS Y MERCADOS ARGENTINOS S.A.
MERCADO ABIERTO ELECTRÓNICO**

Presente

Referencia: Información complementaria

De mi consideración:

Me dirijo a Ustedes en representación de CRESUD S.A.C.I.F. y A. ("CRESUD" o la "Compañía" o la "Sociedad").

En tal sentido, a fin de dar cumplimiento con el Artículo 4º del Capítulo III del Título IV de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), se adjunta información comparativa para el periodo intermedio finalizado el 31/03/2022.

Sin otro particular, saludo a Uds. muy atentamente.

**Lucila Huidobro
Apoderada**

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2022

Breve comentario sobre las actividades de la Sociedad en el período, incluyendo referencias a situaciones relevantes posteriores al cierre.

Contexto económico en el que opera el Grupo

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

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

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

- En febrero de 2022, el Estimador Mensual de Actividad Económica ("EMAE") informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos ("INDEC"), registró una variación del 9,1% respecto al mismo mes de 2021, y del 1,8% respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses alcanzó el 55,11%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en marzo de 2022, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), estima una inflación minorista para diciembre de 2022 del 59,2% interanual y de 47,5% para diciembre de 2023. Quienes participan del REM proyectan una variación real del Producto Interno Bruto (PIB) para 2022 del 3,2%.
- En el periodo de marzo 2021 a marzo 2022, el peso se depreció 20,5% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 31 de marzo de 2022 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 72,2% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Pandemia de COVID-19

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

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y a la fecha más de 9.000.000 de casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional ha implementado una serie de medidas sanitarias que incluyeron el aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional con cierre de actividades no esenciales, incluidos los centros comerciales, así como la suspensión de vuelos y cierre de fronteras, durante parte del año 2020 y 2021.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2022

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2022

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	9M 22	9M 21	Var a/a
Ingresos	57.075	40.399	41,3%
Costos	-40.369	-30.187	33,7%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de la cosecha	13.433	14.185	-5,3%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-1.275	420	-403,6%
Ganancia bruta	28.864	24.817	16,3%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-9.897	-10.527	-6,0%
Resultado por venta de campos	4.682	160	2.826,3%
Gastos generales y de administración	-5.253	-5.297	-0,8%
Gastos de comercialización	-4.461	-4.064	9,8%
Otros resultados operativos, netos	-1.293	-2.192	-41,0%
Honorarios por gerenciamiento	-2.290	-	100,0%
Resultado operativo	10.352	2.897	257,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	2.642	2.686	-1,6%
EBITDA (no auditado)	12.994	5.583	132,7%
EBITDA AJUSTADO (no auditado)	29.536	31.087	-5,0%
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-528	-3.194	-83,5%
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	9.824	-297	-
Resultados Financieros, Netos	16.669	2.054	711,5%
Resultado antes de impuestos a las ganancias	26.493	1.757	1.407,9%
Impuesto a las ganancias	5.164	-4.535	-
Resultado del período de operaciones continuadas	31.657	-2.778	-
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-11.540	-100,0%
Resultado del período	31.657	-14.318	-
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	19.592	-7.227	-
Interés no controlante	12.065	-7.091	-

Los ingresos consolidados se incrementaron un 41,3% y el EBITDA ajustado disminuyó en un 5,0% en el período de nueve meses del ejercicio 2022 comparado con el mismo período del ejercicio 2021. El EBITDA ajustado de los segmentos que conforman el negocio agropecuario fue de ARS 18.276 millones y el del negocio de propiedades urbanas e inversiones (IRSA), ARS 13.096 millones.

El resultado neto para el período de nueve meses del ejercicio 2022 registró una ganancia de ARS 31.657 millones, comparado con una pérdida de ARS 14.318 millones en el mismo período de 2021 producto, principalmente, de mejores resultados operativos agropecuarios, la ganancia registrada por resultados financieros netos y el resultado positivo en el impuesto a las ganancias diferido.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2022

Descripción de las operaciones por segmento

9M 2022	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total	9M 22 vs. 9M 21
Ingresos	38.045	15.634	53.679	42,3%
Costos	-32.898	-3.418	-36.316	35,1%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	13.238	-	13.238	-5,9%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-1.275	-	-1.275	-403,6%
Ganancia bruta	17.110	12.216	29.326	15,8%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	413	-11.420	-11.007	6,1%
Resultado por venta de campos	4.682	-	4.682	2826,3%
Gastos generales y de administración	-2.147	-3.187	-5.334	-0,8%
Gastos de comercialización	-3.302	-1.348	-4.650	11,0%
Otros resultados operativos, netos	-1.431	108	-1.323	-42,8%
Resultado operativo	15.325	-3.631	11.694	261,6%
Resultado por participación en asociadas	227	-71	156	-
Resultado del segmento	15.552	-3.702	11.850	-

9M 2021	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total
Ingresos	26.542	11.182	37.724
Costos	-23.277	-3.611	-26.888
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	14.074	-	14.074
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	420	-	420
Ganancia bruta	17.759	7.571	25.330
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	81	-10.457	-10.376
Resultado por venta de campos	160	-	160
Gastos generales y de administración	-1.938	-3.440	-5.378
Gastos de comercialización	-2.549	-1.639	-4.188
Otros resultados operativos, netos	-2.131	-183	-2.314
Resultado operativo	11.382	-8.148	3.234
Resultado por participación en asociadas	-19	-3.226	-3.245
Resultado del segmento	11.363	-11.374	-11

Campaña 2022

El efecto Niña observado en el primer semestre se mantuvo durante los meses de verano en la región impactando en la producción de la presente campaña en Latinoamérica. El nivel de precios de los commodities se mantuvieron firmes e incrementándose a nivel internacional, primero por el Efecto Niña, y luego impulsados por el conflicto bélico desatado entre Rusia y Ucrania durante el mes de febrero. Por otra parte, seguimos aplicando las mejores prácticas agropecuarias lo que nos permite minimizar el riesgo climático y estabilizar los rendimientos de los diferentes cultivos. Esperamos concluir la campaña 2022 con niveles de producción de granos récord, en línea con los últimos dos ejercicios. Con respecto a la actividad ganadera, los precios se mantienen firmes, manteniéndonos focalizados en mejorar la productividad y los márgenes operativos, supervisando los costos. Cresud continúa concentrando su producción ganadera en campos propios, principalmente en el Noroeste de Argentina y consolidando nuestra actividad en Brasil.

Nuestro Portfolio

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2022, nuestro portfolio bajo manejo estuvo compuesto por 750.637 hectáreas, de las cuales 296.357 ha son productivas y 454.280 ha son reservas de tierras distribuidas en los cuatro países de la región donde operamos.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2022

Breakdown de Hectáreas:

Propias y en Concesión (*) (**) (***)

	Productivas		En Reserva	Totales
	Agrícolas	Ganaderas		
Argentina	62.713	140.971	330.396	534.080
Brasil	59.332	8.813	78.807	146.952
Bolivia	8.776	-	1.244	10.020
Paraguay	13.242	2.510	43.833	59.585
Total	144.063	152.294	454.280	750.637

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

(**) Incluye 85.000 has ovinas

(***) No incluye doble cosecha

Alquiladas (*)

	Agrícolas	Ganaderas	Otros	Totales
Argentina	52.530	12.590	-	65.120
Brasil	47.427	-	3.320	50.747
Total	99.957	12.590	3.320	115.867

(*) No incluye doble cosecha

Resultados por Segmento - Negocio Agropecuario

I) Desarrollo y 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, la disponibilidad de otras oportunidades de inversión y factores cíclicos que afectan los valores globales de los campos.

en ARS millones	9M 22	9M 21	Var a/a
Ingresos	-	-	-
Costos	-34	-39	-12,82%
Pérdida bruta	-34	-39	-12,82%
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	4.682	81	5.680,25%
Resultado por venta de campos	413	160	158,13%
Gastos generales y de administración	-5	-5	0,00%
Gastos de comercialización	-156	-1	15.500,00%
Otros resultados operativos, netos	95	4.073	-97,67%
Ganancia operativa	4.995	4.269	17,01%
Ganancia del segmento	4.995	4.269	17,01%
EBITDA	5.001	4.275	16,98%
EBITDA Ajustado	5.443	4.195	29,75%

En octubre 2021, nuestra subsidiaria BrasilAgro, vendió una fracción de 3.723 hectáreas (2.694 hectáreas productivas) del campo "Alto Taquari" ubicado en el municipio del mismo nombre en el Estado de Mato Grosso, Brasil. Luego de esta operación, queda en manos de Brasilagro un remanente de 1.380 hectáreas de este campo. El valor de la venta fue de BRL 589 millones y la entrega de la posesión de las hectáreas y, en consecuencia, el reconocimiento de la venta se realizará en dos etapas: 2.566 hectáreas (1.537 hectáreas productivas) en octubre de 2021 por un valor aproximado de BRL 336 millones y 1.157 hectáreas productivas en septiembre de 2024, por un valor aproximado de BRL 253 millones. El campo estaba valuado en los libros en BRL 31,3 millones y la tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 12%.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2022

A su vez, en el mes de diciembre, BrasilAgro vendió una fracción de 4.573 hectáreas (2.859 hectáreas productivas) del campo "Rio do Meio" ubicado en Correntina, Estado de Bahía, Brasil, que fue adquirido en enero de 2020. Luego de esta operación, queda en manos de la Sociedad un remanente de 7.715 hectáreas de dicho establecimiento. El monto total de la operación fue fijado en BRL 130,1 millones y el campo estaba valuado en los libros en BRL 40 millones. La tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 40.3%.

Producción Agropecuaria

El resultado del segmento Producción Agropecuaria se incrementó en ARS 2.566 millones pasando de una ganancia de ARS 6.723 millones durante el período de nueve meses del ejercicio 2021 a una ganancia de ARS 9.289 millones durante el mismo período del ejercicio 2022.

en ARS millones	9M 22	9M 21	Var a/a
Ingresos	29.603	21.741	36,2%
Costos	-26.909	-19.825	35,7%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	13.238	14.074	-5,9%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-1.275	420	-403,6%
Ganancia bruta	14.657	16.410	-10,7%
Gastos generales y de administración	-1.294	-1.251	3,4%
Gastos de comercialización	-2.524	-2.149	17,4%
Otros resultados operativos, netos	-1.693	-6.355	-73,4%
Resultado operativo	9.146	6.655	37,4%
Resultado por participación en asociadas	143	68	110,3%
Resultado del segmento	9.289	6.723	38,2%
EBITDA	11.112	8.599	29,2%
EBITDA Ajustado	11.111	8.599	29,2%

II.a) Granos y Caña de Azúcar

Granos

en ARS millones	9M 22	9M 21	Var a/a
Ingresos	20.016	13.222	51,4%
Costos	-18.939	-13.547	39,8%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	9.353	11.678	-19,9%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-1.275	417	-
Ganancia bruta	9.155	11.770	-22,2%
Gastos generales y de administración	-789	-785	0,5%
Gastos de comercialización	-2.190	-1.748	25,3%
Otros resultados operativos, netos	-1.725	-6.248	-72,4%
Ganancia operativa	4.451	2.989	48,9%
Resultado por participación en asociadas	141	68	107,4%
Ganancia de la actividad	4.592	3.057	50,2%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2022

Caña de Azúcar

en ARS millones	9M 22	9M 21	Var a/a
Ingresos	6.943	5.046	37,6%
Costos	-5.655	-3.844	47,1%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	3.886	1.634	137,8%
Ganancia bruta	5.174	2.836	82,4%
Gastos generales y de administración	-213	-237	-10,1%
Gastos de comercialización	-119	-190	-37,4%
Otros resultados operativos, netos	25	-106	-
Ganancia operativa	4.867	2.303	111,3%
Ganancia de la actividad	4.867	2.303	111,3%

Operación

Volumen de Producción ⁽¹⁾	9M 22	9M 21	9M 20	9M 19	9M 18
Maíz	240.458	199.438	299.918	134.618	270.923
Soja	157.916	104.217	119.574	101.351	58.706
Trigo	35.502	36.669	43.925	37.596	32.322
Sorgo	2.921	503	3.229	1.267	1.816
Girasol	3.560	4.596	1.954	5.384	5.310
Algodón	3.094	6.818	3.519	-	-
Otros	9.557	5.366	5.619	1.946	1.171
Total de Granos (ton)	453.008	357.607	477.738	282.162	370.248
Caña de Azúcar (ton)	1.532.906	1.669.521	1.634.521	1.431.110	912.688

(1) Incluye BrasilAgro, Acres del Sud, Ombú, Yatay y Yuchán. No incluye Agro-Uranga S.A

Volumen de Ventas ⁽¹⁾	9M22			9M21			9M20			9M19			9M18		
	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total
Maíz	239,8	65,3	305,1	233,9	70,0	303,9	284,7	54,3	339,0	130,7	-	130,7	259,9	6,0	265,9
Soja	150,3	50,6	200,9	117,5	23,3	140,8	156,1	72,5	228,6	71,1	45,6	116,7	99,4	9,7	109,1
Trigo	31,2	1,3	32,5	29,2	1,3	30,5	39,5	-	39,5	30,3	-	30,3	40,3	-	40,3
Sorgo	22,7	-	22,7	-	-	-	-	-	-	0,4	-	0,4	0,9	-	0,9
Girasol	1,6	-	1,6	2,7	-	2,7	8,5	-	8,5	2,2	-	2,2	2,9	-	2,9
Algodón	4,4	-	4,4	6,4	-	6,4	2,5	1,9	4,4	-	-	-	-	-	-
Otros	7,6	1,4	9,0	5,3	1,0	6,3	6,1	-	6,1	0,6	-	0,6	1,2	-	1,2
Total de Granos (miles ton)	457,6	118,6	576,2	395,0	95,6	490,6	497,4	128,7	626,1	235,3	45,6	280,9	404,6	15,7	420,3
Caña de Azúcar (miles ton)	1.387,7	-	1.387,7	1.560,3	-	1.560,3	1.572,8	-	1.572,8	1.414,6	-	1.414,6	1.266,2	-	1.266,2

(1) Incluye BrasilAgro, Acres del Sud, Ombú, Yatay y Yuchán. No incluye Agro-Uranga S.A

El resultado de la actividad Granos presentó una variación positiva de ARS 1.535 millones, pasando de una ganancia de ARS 3.057 millones durante el período de nueve meses del ejercicio 2021 a una ganancia de ARS 4.592 millones durante el mismo período del ejercicio 2022, principalmente como consecuencia de:

- Una variación positiva en el resultado por ventas neto de gastos comerciales en Brasil, producto de un mayor volumen de ventas en el presente período de soja y maíz, con mejores precios.
- Mayores resultados provenientes de una variación positiva en el resultado por derivados de commodities, y una ganancia de BRL 8,7 millones en el presente período proveniente de una indemnización de seguro agrícola en Paraguay.
- Parcialmente compensado por una reducción en el resultado por tenencia, producto de que la evolución de los precios durante este período no logró alcanzar la proporción registrada durante el mismo período del ejercicio anterior, y menores resultados productivos en Argentina debido a incrementos en los costos de venta y gastos comerciales de soja y maíz.

El resultado de la actividad Caña de Azúcar aumentó en ARS 2.564 millones, pasando de una ganancia de ARS 2.303 millones en el período de nueve meses del ejercicio 2021 a una ganancia de ARS 4.867 millones en el mismo período de 2022. Esto se debe, principalmente, a mejores resultados productivos de Brasil, producto principalmente de mayores resultados por ventas debido a mejores precios.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2022

Superficie en explotación (has) ⁽¹⁾	AI 31/03/22	AI 31/03/21	Var a/a
Campos propios	113.866	109.403	4,1%
Campos alquilados	121.983	130.878	-6,8%
Campos en concesión	22.121	22.771	-2,9%
Campos propios arrendados a terceros	23.778	25.323	-6,1%
Superficie Total en Producción	281.748	288.375	-2,3%

(1) Incluye Agro-Uranga, Brasil y Paraguay

II.b) Producción Ganadera

Volumen de Producción ⁽¹⁾	9M22	9M21	9M20	9M19	9M18
Rodeo (ton)	6.538	7.546	9.016	8.655	8.692
Tambo (ton) ⁽²⁾	-	-	-	-	196
Hacienda Carne (ton)	6.538	7.546	9.016	8.655	8.888

(1) Incluye Carnes Pampeanas. El frigorífico se vendió en IIIT 2021.

(2) La actividad Leche se discontinuó en IIT 2018

Volumen de Ventas ⁽¹⁾	9M22			9M21			9M20			9M19			9M18		
	M.L.	M.E.	Total	M.L.	M.E.	Total	M.L.	M.E.	Total	M.L.	M.E.	Total	M.L.	M.E.	Total
Rodeo	8,7	-	8,7	11,9	-	11,9	12,3	-	12,3	6,7	-	6,7	9,3	-	9,3
Tambo ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,4	-	1,4
Hacienda Carne (miles ton)	8,7	-	8,7	11,9	-	11,9	12,3	-	12,3	6,7	-	6,7	10,7	-	10,7

M.L.: Mercado Local

M.E.: Mercado Extranjero

(1) Incluye Carnes Pampeanas. El frigorífico se vendió en IIIT 2021.

(2) La actividad Leche se discontinuó en IIT 2018

Hacienda

en ARS millones	9M 22	9M 21	Var a/a
Ingresos	2.250	2.748	-18,1%
Costos	-1.876	-2.227	-15,8%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor de los activos biológicos y productos agrícolas	-1	762	-100,1%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-	3	-100,0%
Ganancia bruta	373	1.286	-71,0%
Gastos generales y de administración	-119	-167	-28,7%
Gastos de comercialización	-117	-162	-27,8%
Otros resultados operativos, netos	-11	24	-145,8%
Ganancia operativa	126	981	-87,2%
Resultado por participación en asociadas	2	-	100,0%
Ganancia de la actividad	128	981	-87,0%

Superficie en explotación - Ganadera (has) ⁽¹⁾	AI 31/03/22	AI 31/03/21	var a/a
Campos propios	63.123	64.896	-2,7%
Campos alquilados	12.590	12.635	-0,4%
Campos en concesión	2.845	3.097	-8,1%
Campos propios arrendados a terceros	1.325	1.775	-25,4%
Superficie Total en Producción de Carne	79.883	82.403	-3,1%

(1) Incluye Agro-Uranga, Brasil y Paraguay.

Stock de Hacienda	AI 31/03/22	AI 31/03/21	var a/a
Hacienda de Cría	65.533	70.066	-6,5%
Hacienda de Invernada	4.922	5.878	-16,3%
Hacienda Ovina	12.642	11.937	5,9%
Total Hacienda (cabezas)	83.097	87.881	-5,4%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2022

El resultado de la actividad Hacienda se redujo en ARS 853 millones, pasando de una ganancia de ARS 981 millones en el período de nueve meses del ejercicio 2021 a una ganancia de ARS 128 millones en el mismo período del ejercicio 2022, explicado por una disminución en el resultado por ventas producto de un menor volumen comercializado y una variación negativa en la tenencia debido al incremento de los precios que tuvieron una mejor performance frente a la inflación en el período anterior.

II.c) Alquileres y Servicios Agropecuarios

en ARS millones	9M 22	9M 21	Var a/a
Ingresos	394	725	-45,7%
Costos	-439	-207	112,1%
(Pérdida) / Ganancia bruta	-45	518	-108,7%
Gastos generales y de administración	-173	-62	179,0%
Gastos de comercialización	-98	-49	100,0%
Otros resultados operativos, netos	18	-25	-172,0%
(Pérdida) / Ganancia operativa	-298	382	-178,0%
(Pérdida) / Ganancia de la actividad	-298	382	-178,0%

El resultado de la actividad se redujo en ARS 680 millones, pasando de una ganancia de ARS 382 millones en el período de nueve meses del ejercicio 2021 a una pérdida de ARS 298 millones en el mismo período de 2022.

III) Otros Segmentos

Incluimos dentro de "Otros" los resultados provenientes de nuestra inversión en FyO.

El resultado del segmento se incrementó en ARS 976 millones, pasando de una ganancia de ARS 757 millones para el período de nueve meses del ejercicio 2021 a una ganancia de ARS 1.733 millones para el mismo período del ejercicio 2022, como consecuencia de mejores resultados operativos correspondientes a Futuros y Opciones, debido principalmente a mayores márgenes en comisiones de corretaje de granos, un incremento en la ganancia de venta de insumos y mejores resultados en operaciones de acopio y consignación, parcialmente compensado por una menor ganancia en operaciones de futuros y opciones e incrementos en los gastos de comercialización y administración.

en ARS millones	9M 22	9M 21	Var a/a
Ingresos	8.442	4.801	75,8%
Costos	-5.955	-3.413	74,5%
Ganancia bruta	2.487	1.388	79,2%
Gastos generales y de administración	-384	-296	29,7%
Gastos de comercialización	-622	-399	55,9%
Otros resultados operativos, netos	167	151	10,6%
Ganancia operativa	1.648	844	95,3%
Resultado por participación en asociadas	85	-87	-
Ganancia del segmento	1.733	757	128,9%
EBITDA	1.722	939	83,4%
EBITDA Ajustado	1.722	939	83,4%

IV) Segmento Corporativo

El resultado negativo del segmento se incrementó en ARS 78 millones, pasando de una pérdida de ARS 386 millones en el período de nueve meses del ejercicio 2021 a una pérdida de ARS 464 millones en el mismo período del ejercicio 2022.

en ARS millones	9M 22	9M 21	Var a/a
Gastos generales y de administración	-464	-386	20,2%
Pérdida operativa	-464	-386	20,2%
Pérdida del segmento	-464	-386	20,2%
EBITDA	-452	-378	19,6%
EBITDA Ajustado	-452	-378	19,6%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2022

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones (a través de nuestra subsidiaria IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima).

Desarrollamos nuestro segmento de Propiedades Urbanas e Inversiones a través de nuestra subsidiaria IRSA. Al 31 de marzo de 2022, como consecuencia de la fusión entre IRSA e IRSA PC, nuestra participación directa e indirecta en IRSA se redujo al 53,7% sobre el capital social.

Resultados Consolidados de nuestra subsidiaria IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

en ARS Millones	9M 22	9M 21	Var a/a	9M 20	Var a/a
Ingresos	11.027	14.194	-22,3%	26.889	-59,0%
Resultado Operativo	26.565	-8.428	-	15.996	66,1%
EBITDA	-3.004	-7.490	-59,9%	17.625	-117,0%
EBITDA ajustado	13.096	18.095	-27,6%	11.360	15,3%
Resultado del Segmento	-3.702	-11.376	-67,5%	17.228	-121,5%

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios fueron un 22,3% y un 59,0% inferiores durante el período de nueve meses del ejercicio 2022 comparado con el mismo período de 2021 y 2020 respectivamente. El EBITDA ajustado alcanzó ARS 13.096 millones, un 27,6% inferior al ejercicio anterior, producto de las ventas de propiedades de inversión realizadas en 2021 -que mitigaron el efecto de cierre de operaciones por el COVID-19- y un 15,3% superior al registrado en el mismo período de 2020.

Deuda Financiera y otros

A continuación, se detalla la composición de la deuda al 31 de marzo de 2022:

Negocio Agropecuario

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽²⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y descubiertos bancarios	ARS	79,9	Variable	< 360 días
ON Clase XXXII	USD	34,3	9,00%	nov-22
ON Clase XXIII ⁽¹⁾	USD	113,2	6,50%	feb-23
ON Clase XXX	USD	25,0	2,00%	ago-23
ON Clase XXXI	USD	0,8	9,00%	nov-23
ON Clase XXXIV	USD	35,8	6,99%	jun-24
ON Clase XXXIII	USD	18,8	6,99%	jul-24
ON Clase XXXV	USD	41,8	3,50%	sep-24
ON Clase XXXVI	USD	40,6	2,00%	feb-25
Otras deudas		39,6	-	-
Deuda Total CRESUD⁽³⁾	USD	429,8		
Caja y equivalentes⁽³⁾	USD	7,51		
Deuda Neta CRESUD	USD	422,3		
Deuda Total Neta BrasilAgro	USD	-45,1		

(1) No considera recompras

(2) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 111,01 ARS/USD y 4,739 BRL/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(3) No incluye FyO

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2022

Negocio Urbano e Inversiones

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	17,3	Variable	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	10,8	Fija	feb-23
ON Clase V	USD	7,5	9,0%	may-22
ON Clase II	USD	356,0	8,75%	mar-23
ON Clase IX	USD	53,4	10,0%	mar-23
ON Clase I	USD	3,1	10,0%	mar-23
ON Clase VIII	USD	18,6	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	43,0	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	31,2	3,9%	ago-24
Deuda Total IRSA	USD	553,7		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	106,1		
Deuda Neta IRSA	USD	447,6		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 111,01 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2022

Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Mar-22	Mar-21	Mar-20	Mar-19	Mar-18
Activo corriente	88.813	89.904	433.504	507.081	457.089
Activo no corriente	341.877	375.425	842.034	1.211.751	1.066.293
Total del activo	430.690	465.329	1.275.538	1.718.832	1.523.382
Pasivo corriente	77.760	118.387	328.917	299.847	303.680
Pasivo no Corriente	192.492	186.672	760.720	1.075.080	886.279
Total del pasivo	270.252	305.059	1.089.637	1.374.927	1.189.959
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	58.348	55.761	20.161	90.087	112.502
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	102.090	104.509	165.740	253.818	220.921
Patrimonio neto	160.438	160.270	185.901	343.905	333.423
Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más Patrimonio neto	430.690	465.329	1.275.538	1.718.832	1.523.382

Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Mar-22	Mar-21	Mar-20	Mar-19	Mar-18
Resultado bruto	28.864	24.817	28.371	26.584	23.272
Resultado operativo	10.352	2.897	26.393	-3.209	32.105
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-528	-3.194	1.297	-3.041	2.260
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	9.824	-297	27.690	-6.250	34.365
Resultados financieros netos	16.669	2.054	-35.473	-19.137	-6.912
Resultado antes de impuesto a las ganancias	26.493	1.757	-7.783	-25.387	27.453
Impuesto a las Ganancias	5.164	-4.535	-6.984	6.936	16.177
Resultado del período de operaciones continuadas	31.657	-2.778	-14.767	-18.451	43.630
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-11.540	-1.657	-13.681	-9.285
Resultado del período	31.657	-14.318	-16.424	-32.132	34.345
Accionistas de la sociedad controlante	19.592	-7.227	-22.535	-22.293	14.968
Interés no controlante	12.065	-7.091	6.111	-9.839	19.377

Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Mar-22	Mar-21	Mar-20	Mar-19	Mar-18
Fondos generados por / (utilizados en) las actividades operativas	9.968	-7.881	57.213	25.295	52.210
Fondos generados por / (utilizados en) las actividades de inversión	10.872	91.053	35.634	22.119	-51.941
Fondos (utilizados en) / generados por las actividades de financiación	-31.256	-60.216	-148.563	-28.812	42.545
Total de fondos (utilizados) / generados durante el período	-10.416	22.956	-55.716	18.602	42.814

Indicadores

En millones de ARS	Mar-22	Mar-21	Mar-20	Mar-19	Mar-18
Liquidez ⁽¹⁾	1,142	0,759	1,318	1,691	1,505
Solvencia ⁽²⁾	0,594	0,525	0,171	0,250	0,280
Inmovilización del capital ⁽³⁾	0,794	0,807	0,660	0,705	0,700
Rentabilidad ⁽⁴⁾	0,197	-0,089	-0,088	-0,093	0,103

(1) Activo corriente/ Pasivo corriente

(2) Patrimonio Neto Total /Pasivo Total

(3) Activo no corriente/ total del Activo

(4) Resultado neto del ejercicio (excluyendo Otros Resultados Integrales) / Patrimonio Neto Total promedio

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2022

Hechos relevantes del período y posteriores

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

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

Febrero 2022: Emisión de ON Local - Clase XXXVI.

Con fecha 18 de febrero de 2022, Cresud emitió las Obligaciones Negociables Serie XXXVI por un monto total de USD 40.583.296. El precio de emisión fue del 100%, devengarán una tasa de interés anual del 2,0%, pagadera semestralmente, y tendrán vencimiento el 18 de febrero de 2025.

Febrero 2022: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de febrero de 2022 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales y por ello, se procedió a dar el alta de un total de 65.079 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 36.834,71.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad pasa de ser 591.880.987 a 591.946.066, y la nueva cantidad de opciones en circulación pasa de ser 89.761.817 a 89.696.738.

Abril 2022: Dividendos de Brasilagro.

Con posterioridad al cierre del período, el día 29 de abril de 2022, Brasilagro distribuyó dividendos por un total de BRL 200 millones de los cuales correspondieron a Cresud BRL 78,8 millones, equivalentes a USD 16 millones.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2022

Reconciliación de EBITDA

En esta Reseña Informativa presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado. Definimos EBITDA como el resultado del ejercicio, excluyendo: i) Resultado de operaciones discontinuadas; ii) Impuesto a las ganancias; iii) Resultados financieros, netos; iv) Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas; y v) Depreciaciones y amortizaciones. Definimos EBITDA Ajustado como EBITDA menos Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado y ventas realizadas.

EBITDA y EBITDA Ajustado, son mediciones financieras no previstas por las NIIF que no tienen un significado estandarizado prescripto por las NIIF. Presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado porque consideramos que brinda a los inversores una medición complementaria sobre nuestro desempeño financiero que puede facilitar las comparaciones de un período a otro de manera uniforme. Nuestra gerencia también emplea periódicamente el EBITDA y el EBITDA Ajustado, entre otras mediciones, con fines de planificación interna y medición de rendimiento. El EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben ser interpretados como una alternativa al resultado operativo, como un indicador del desempeño operativo ni como una alternativa al flujo de fondos provisto por las actividades operativas, en cada caso, determinados según las NIIF. El EBITDA y el EBITDA Ajustado, calculados por nosotros, podrían no ser comparables con mediciones de denominación similar informadas por otras compañías. El siguiente cuadro presenta una conciliación del resultado de las operaciones con el EBITDA y EBITDA Ajustado para los períodos indicados:

Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2022	2021
Resultado del período	31.657	-15.346
Resultado de operaciones discontinuadas	-	12.568
Impuesto a las ganancias	-5.164	4.535
Resultados financieros, netos	-16.669	-2.054
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	528	3.194
Depreciaciones y amortizaciones	2.642	2.686
EBITDA (no auditado)	12.994	5.583
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio agropecuario	-413	-81
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio inmobiliario	16.100	25.585
Venta realizada – Negocio agropecuario	855	-
EBITDA Ajustado (no auditado)	29.536	31.087

Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio

El efecto Niña observado en el primer semestre se mantuvo durante los meses de verano en la región impactando en la producción de la presente campaña en Latinoamérica.

El nivel de precios de los commodities se mantuvieron firmes e incrementándose a nivel internacional, primero por el Efecto Niña, y luego impulsados por el conflicto bélico desatado entre Rusia y Ucrania durante el mes de febrero. Por otra parte, seguimos aplicando las mejores prácticas agropecuarias lo que nos permite minimizar el riesgo climático y estabilizar los rendimientos de los diferentes cultivos. Esperamos concluir la campaña 2022 con niveles de producción de granos récord, en línea con los últimos dos ejercicios.

Con respecto a la actividad ganadera, los precios se mantienen firmes, manteniéndonos focalizados en mejorar la productividad y los márgenes operativos, supervisando los costos. Cresud continúa concentrando su producción ganadera en campos propios, principalmente en el Noroeste de Argentina y consolidando nuestra actividad en Brasil.

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

En relación con el negocio de propiedades urbanas e inversiones, a través de IRSA, somos optimistas en cuanto a la recuperación del negocio de centros comerciales y hoteles durante el ejercicio 2022. Los principales indicadores operativos de ambos segmentos evolucionan favorablemente, mientras que el de oficinas continúa representando un desafío con niveles de vacancia elevados, aunque en los últimos meses se pudo observar un mayor retorno a la presencialidad. Esperamos concluir el proceso de fusión en el que IRSA absorbe a IRSA PC, que se disuelve sin liquidarse, en los próximos días.

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

La Compañía mantiene su compromiso de preservar la salud y el bienestar de sus clientes, empleados, proveedores y toda la población.

Alejandro G. Elsztain
CEO