

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 30/09/2022.

Sin otro particular, saludo a Uds. muy atentamente.

**Lucila Huidobro
Apoderada**

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

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

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	29.863	31.474	-5,1%
Costos	-19.105	-24.672	-22,6%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de la cosecha	-1.429	3.888	-136,8%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	259	-236	-
Ganancia bruta	9.588	10.454	-8,3%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-6.609	-11.829	-44,1%
Resultado por venta de campos	25	-	100,0%
Gastos generales y de administración	-2.723	-2.628	3,6%
Gastos de comercialización	-1.748	-2.134	-18,1%
Otros resultados operativos, netos	1.216	1.435	-15,3%
Honorarios por gerenciamiento	-427	-357	19,6%
Resultado operativo	-678	-5.059	-86,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.940	2.295	-15,5%
EBITDA (no auditado)	1.262	-2.764	-
EBITDA AJUSTADO (no auditado)	7.955	9.277	-14,3%
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	831	-379	-
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	153	-5.438	-
Resultados Financieros, Netos	6.306	5.860	7,6%
Resultado antes de impuestos a las ganancias	6.459	422	1430,6%
Impuesto a las ganancias	-1.226	4.773	-125,7%
Resultado del período	5.233	5.195	0,7%
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	3.471	3.734	-7,0%
Interés no controlante	1.762	1.461	20,6%

Los ingresos consolidados y el EBITDA ajustado disminuyeron durante el primer trimestre del ejercicio 2023 un 5,1% y un 14,3%, respectivamente, comparado con el mismo período del ejercicio 2022. El EBITDA ajustado de los segmentos que conforman el negocio agropecuario fue de ARS 2.090 millones y el del negocio de propiedades urbanas e inversiones (IRSA), ARS 5.865 millones.

El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2023 arrojó una ganancia de ARS 5.233 millones, en línea con los ARS 5.195 millones registrados en el mismo período de 2022.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

Descripción de las operaciones por segmento

3M 2023	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total	3M 23 vs. 3M 22
Ingresos	18.320	9.314	27.634	-7,4%
Costos	-14.835	-1.851	-16.686	-26,9%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-1.454	-	-1.454	-137,7%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	259	-	259	-
Ganancia bruta	2.290	7.463	9.753	-8,4%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-40	-6.653	-6.693	-44,4%
Resultado por venta de campos	25	-	25	100,0%
Gastos generales y de administración	-1.195	-1.555	-2.750	2,9%
Gastos de comercialización	-1.344	-498	-1.842	-14,7%
Otros resultados operativos, netos	1.025	181	1.206	-14,2%
Resultado operativo	761	-1.062	-301	-93,8%
Resultado por participación en asociadas	-126	1.023	897	-
Resultado del segmento	635	-39	596	-

3M 2022	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total
Ingresos	23.574	6.281	29.855
Costos	-21.457	-1.366	-22.823
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	3.855	-	3.855
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-236	-	-236
Ganancia bruta	5.736	4.915	10.651
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-60	-11.981	-12.041
Resultado por venta de campos	-	-	-
Gastos generales y de administración	-1.283	-1.389	-2.672
Gastos de comercialización	-1.543	-616	-2.159
Otros resultados operativos, netos	1.319	86	1.405
Resultado operativo	4.169	-8.985	-4.816
Resultado por participación en asociadas	-103	-146	-249
Resultado del segmento	4.066	-9.131	-5.065

Campaña 2023

La campaña 2023 se presenta de dimensiones levemente superiores a la que termina, con precios de commodities sostenidos por efecto climático y geopolíticos a nivel mundial, costos en aumento y buenos márgenes por hectárea. El riesgo climático "Niña", de sequía y heladas tardías, está representando un gran desafío productivo en este inicio de ejercicio afectando los cultivos de invierno, principalmente el trigo. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para minimizar ese riesgo y alcanzar elevados rendimientos.

Nuestro Portfolio

Durante el primer trimestre del ejercicio 2023, nuestro portfolio bajo manejo estuvo compuesto por 761.455 hectáreas, de las cuales 306.513 ha son productivas y 454.942 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 30 de septiembre de 2022

A continuación, se detalla información sobre el portfolio de propiedades de CRESUD rectificando la información relativa a la utilización de campos propios y concesionados en la Memoria Anual con fecha 30 de junio de 2022:

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	JV González	Salta	May '95	239.639	Ganadería/ Agricultura/ Reserva	33.360		16.402	35.930
San Nicolás ⁽¹⁾	Rosario	Santa Fe	May '97	1.396	Agricultura			1.171	
Las Playas ⁽¹⁾	Idiazabal	Cordoba	May '97	1.497	Agricultura			1.474	
La Gramilla/ Santa Bárbara	Merlo	San Luis	Nov '97	7.072	Agricultura Bajo Riego			4.914	
La Suiza	Villa Angela	Chaco	Jun '98	26.371	Agricultura/Ganadería	18.100		1.192	8.870
El Tigre	Trenel	La Pampa	Abr '03	8.360	Agricultura	240		6.523	3.055
San Pedro	Concepción de Uruguay	Entre Rios	Sep '05	3.584	Agricultura	1.255		1.987	
8 De Julio/ Estancia Carmen	Puerto Deseado	Santa Cruz	May '07/ Sep '08	100.911	Lanar		85.000		
Cactus Argentina	Villa Mercedes	San Luis	Dic '97	171	Reserva	101			
Finca Mendoza	Lujan de Cuyo	Mendoza	Mar '11	674	Reserva				
Establecimiento Mendoza	Finca Lavalle	Mendoza	Nov'03	9	Reserva				
Jatoba	Jaborandi/BA	Brasil	Mar'07	13.277	Agricultura				
Alto Taquari	Alto Taquari/MT	Brasil	Ago'07	1.380	Agricultura			809	
Araucaria	Mineiros/GO	Brasil	Abr'07	5.534	Agricultura			3.740	
Chaparral	Correntina/BA	Brasil	Nov'07	37.182	Agricultura			17.951	
Nova Buriti	Januária/MG	Brasil	Dic'07	24.212	Floresta				
Preferencia	Barreiras/BA	Brasil	Sep'08	17.799	Agricultura/Reserva	7.990			10.035
São José	São Raimundo das Mangabeiras/MA	Brasil	Feb'17	17.566	Agricultura			9.549	
Arrojadinho	Jaborandi/BA	Brasil	Ene'20	16.642	Agricultura			4.359	2.288
Rio do Meio	Correntina/BA	Brasil	Ene'20	7.715	Agricultura			2.217	
Serra Grande	Baixa Grande do Ribeiro/PI	Brasil	Abr'20	4.489	Agricultura			2.734	
Marangatu/Udra	Mariscal Estigarribia	Paraguay	Feb '09	59.585	Agricultura/ Reserva	2.488		13.242	3.126
Las Londras	Santa Cruz	Bolivia	Nov '08	4.555	Agricultura			4.102	
San Rafael	Santa Cruz	Bolivia	Nov '08	3.109	Agricultura			2.814	
La Primavera	Santa Cruz	Bolivia	Jun '11	2.356	Agricultura			1.860	
Subtotal Propias				617.481		63.533	85.000	97.229	63.304
Agropecuaria Anta SA	Las Lajitas	Salta		132.000		2.845		22.121	-
Subtotal Concesión				132.000		2.845		22.121	-
Total				749.481		66.378	85.000	119.350	63.304

(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 máximo de capacidad productiva del campo.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

Breakdown de Hectáreas:

Propias y en Concesión (*) (**) (***)

	Productivas		En Reserva	Totales
	Agrícolas	Ganaderas		
Argentina	68.497	140.050	325.532	534.079
Brasil	62.293	10.338	85.140	157.771
Bolivia	8.776	-	1.244	10.020
Paraguay	13.797	2.762	43.026	59.585
Total	153.363	153.150	454.942	761.455

(*) Incluye Brasilagro, 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	53.011	10.896	-	63.907
Brasil	46.234	2.925	4.219	53.378
Total	99.245	13.821	4.219	117.285

(*) 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	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	-	-	-
Costos	-12	-27	-55,6%
Pérdida bruta	-12	-27	-55,6%
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	-40	-60	-33,3%
Resultado por venta de campos	25	-	100,0%
Gastos generales y de administración	-2	-4	-50,0%
Gastos de comercialización	-1	-	100,0%
Otros resultados operativos, netos	223	724	-69,2%
Ganancia operativa	193	633	-69,5%
Ganancia del segmento	193	633	-69,5%
EBITDA	196	636	-69,2%
EBITDA Ajustado	236	696	-66,1%

En septiembre 2022, nuestra subsidiaria BrasilAgro, adquirió el campo "Panamby" ubicado en el municipio de Querência en el Estado de Mato Grosso, Brasil. La propiedad posee una superficie total de 10.800 hectáreas de las cuales 5.400 son productivas. El valor de adquisición fue de BRL 285,6 millones (302 sacas de soja por hectárea productiva) que será pagado en dos cuotas.

Asimismo, con posterioridad al cierre del período, en noviembre 2022, BrasilAgro concretó la venta de una fracción de 863 hectáreas (498 hectáreas productivas) del campo "Moroti" localizado en el Estado de Boquerón, Paraguay. Luego de esta operación queda en manos de BrasilAgro un remanente de 58.722 hectáreas de este campo. El valor de venta fue de USD 1,5 millones y el comprador realizó un pago inicial de USD 748,5 mil. El saldo remanente se pagará en tres cuotas iguales anuales. Esta fracción del campo estaba valuada en los libros en BRL 853 mil y la tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 27,9%.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

Producción Agropecuaria

El resultado del segmento Producción Agropecuaria pasó de una ganancia de ARS 2.990 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 776 millones durante el mismo período del ejercicio 2023.

en ARS millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	13.399	20.131	-33,4%
Costos	-12.028	-19.282	-37,6%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-1.454	3.855	-137,7%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	260	-237	-
Ganancia bruta	177	4.467	-96,1%
Gastos generales y de administración	-569	-769	-26,0%
Gastos de comercialización	-1.025	-1.217	-15,8%
Otros resultados operativos, netos	685	514	33,3%
Resultado operativo	-732	2.995	-124,5%
Resultado por participación en asociadas	-43	-5	760,0%
Resultado del segmento	-775	2.990	-126,0%
EBITDA	936	4.957	-81,1%
EBITDA Ajustado	935	4.957	-81,1%

II.a) Granos y Caña de Azúcar

Granos

en ARS millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	8.000	12.242	-34,7%
Costos	-7.108	-12.556	-43,4%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-1.265	270	-568,5%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	262	-239	-
Pérdida bruta	-111	-283	-60,4%
Gastos generales y de administración	-340	-474	-28,3%
Gastos de comercialización	-874	-1.068	-18,2%
Otros resultados operativos, netos	464	527	-12,0%
Pérdida operativa	-861	-1.298	-33,6%
Resultado por participación en asociadas	-42	-5	740,0%
Pérdida de la actividad	-903	-1.303	-30,6%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

Caña de Azúcar

en ARS millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	4.186	6.371	-34,3%
Costos	-3.983	-5.388	-26,1%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	854	4.097	-79,2%
Ganancia bruta	1.057	5.080	-79,2%
Gastos generales y de administración	-100	-156	-35,9%
Gastos de comercialización	-58	-71	-18,3%
Otros resultados operativos, netos	182	-	100,0%
Ganancia operativa	1.081	4.853	-77,7%
Ganancia de la actividad	1.081	4.853	-77,7%

Operación

Volumen de Producción ⁽¹⁾	3M 23	3M 22	3M 21	3M 20	3M 19
Maíz	162.906	229.203	187.328	285.831	103.688
Soja	394	90	1.386	1.270	-686
Trigo	115	531	72	-164	77
Sorgo	2.123	2.840	783	3.229	1.048
Girasol	-3	-	-	-1	-
Algodón	3.353	3.094	6.723	3.237	-
Otros	390	1.631	449	198	1.790
Total de Granos (ton)	169.278	237.389	196.741	293.600	105.917
Caña de Azúcar (ton)	1.061.216	1.059.914	1.142.166	1.168.915	957.663

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

Volumen de Ventas ⁽¹⁾	3M23			3M22			3M21			3M20			3M19		
	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	100,2	42,8	143,04	129,7	22,0	151,7	161,1	33,3	194,4	152,5	18,1	170,6	65,3	-	65,3
Soja	29,6	13,1	42,73	48,7	46,6	95,3	68,2	22,5	90,7	67,5	38,4	105,9	14,3	29,2	43,5
Trigo	0,6	-	0,62	0,8	-	0,8	0,6	0,2	0,8	1,5	-	1,5	4,4	-	4,4
Sorgo	8,1	-	8,08	6,3	-	6,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Girasol	0,0	-	0,04	0,1	-	0,1	-	-	-	4,3	-	4,3	2,0	-	2,0
Algodón	1,4	-	1,40	1,6	-	1,6	0,3	-	0,3	-	-	-	-	-	-
Otros	1,2	-	1,20	3,3	0,8	4,1	1,5	1,0	2,5	0,3	-	0,3	-	-	-
Total de Granos (miles ton)	141,2	55,9	197,1	190,5	69,4	259,9	231,7	57,0	288,7	226,1	56,5	282,6	86,0	29,2	115,2
Caña de Azúcar (miles ton)	955,2	-	955,2	1.056,7	-	1.056,7	1.038,3	-	1.038,3	1.056,6	-	1.056,6	890,9	-	890,9

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

El resultado de la actividad Granos presentó una variación positiva de ARS 400 millones, pasando de una pérdida de ARS 1.303 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 903 millones durante el mismo período del ejercicio 2023, principalmente como consecuencia de:

- Una variación positiva en el resultado por ventas neto de gastos comerciales en Brasil y Argentina, producto de mejores márgenes a causa de mejores precios promedio tanto en soja como en maíz.
- Mayores resultados provenientes de una variación positiva en el resultado por derivados de commodities.
- Una ganancia en el resultado por tenencia en Argentina, por una mejor performance de precios frente a la inflación, principalmente en maíz.
- Parcialmente compensado por una mayor pérdida en el resultado productivo por menores rindes, mayores costos directos y precios inferiores a los proyectados en ambos países.

El resultado de la actividad Caña de Azúcar disminuyó en ARS 3.772 millones, pasando de una ganancia de ARS 4.853 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2022 a una ganancia de ARS 1.081 millones en el mismo período de 2023. Esto se debe, principalmente, a menores resultados productivos y menores resultados por ventas en Brasil debido a la baja de precios.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

Superficie en explotación (has) ⁽¹⁾	AI 30/09/22	AI 30/09/21	Var a/a
Campos propios	118.061	118.741	-0,6%
Campos alquilados	122.154	120.267	1,6%
Campos en concesión	22.407	22.174	1,1%
Campos propios arrendados a terceros	26.009	20.680	25,8%
Superficie Total en Producción	288.631	281.862	2,4%

(1) Incluye Agro-Uranga, Brasil y Paraguay

II.b) Producción Ganadera

Volumen de Producción	3M23	3M22	3M21	3M20	3M19
Rodeo (ton)	1.916	1.468	1.799	2.211	2.338
Hacienda Carne (ton)	1.916	1.468	1.799	2.211	2.338

Volumen de Ventas ⁽¹⁾	3M23			3M22			3M21			3M20			3M19		
	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	2,8	-	2,8	3,0	-	3,0	5,6	-	5,6	4,7	-	4,7	1,7	-	1,7
Hacienda Carne (miles ton)	2,8	-	2,8	3,0	-	3,0	5,6	-	5,6	4,7	-	4,7	1,7	-	1,7

M.L: Mercado Local

M.E: Mercado Extranjero

Hacienda

en ARS millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	899	1.300	-30,8%
Costos	-828	-1.135	-27,0%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor de los activos biológicos y productos agrícolas	-1.043	-512	103,7%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-2	2	-
Pérdida bruta	-974	-345	182,3%
Gastos generales y de administración	-48	-97	-50,5%
Gastos de comercialización	-44	-60	-26,7%
Otros resultados operativos, netos	22	-13	-
Pérdida operativa	-1.044	-515	102,7%
Resultado por participación en asociadas	-1	-	-
Pérdida de la actividad	-1.045	-515	102,9%

Superficie en explotación - Ganadera (has) ⁽¹⁾	AI 30/09/22	AI 30/09/21	var a/a
Campos propios	68.401	63.102	8,4%
Campos alquilados	10.896	12.590	-13,5%
Campos en concesión	2.604	2.845	-8,5%
Campos propios arrendados a terceros	70	1.775	-96,1%
Superficie Total en Producción de Carne	81.971	80.312	2,1%

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

Stock de Hacienda	AI 30/09/22	AI 30/09/21	var a/a
Hacienda de Cría	63.501	53.755	18,1%
Hacienda de Invernada	3.617	4.136	-12,5%
Hacienda Ovina	11.156	11.394	-2,1%
Total Hacienda (cabezas)	78.274	69.285	13,0%

El resultado de la actividad Hacienda se redujo en ARS 520 millones, pasando de una pérdida de ARS 515 millones en el primer trimestre del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 1.045 millones en el mismo período del ejercicio 2023, explicado por una mayor pérdida en la tenencia debido a precios más estables o con tendencia a la baja en el período, acentuado por el efecto inflacionario.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

II.c) Alquileres y Servicios Agropecuarios

en ARS millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	314	218	44,0%
Costos	-109	-203	-46,3%
Ganancia bruta	205	15	1266,7%
Gastos generales y de administración	-81	-42	92,9%
Gastos de comercialización	-49	-18	172,2%
Otros resultados operativos, netos	17	-	100,0%
Ganancia / (Pérdida) operativa	92	-45	-
Ganancia / (Pérdida) de la actividad	92	-45	-

El resultado de la actividad se redujo en ARS 138 millones, pasando de una pérdida de ARS 45 millones en el primer trimestre del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 92 millones en el mismo período de 2023.

III) Otros Segmentos

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

El resultado del segmento se incrementó en ARS 723 millones, pasando de una ganancia de ARS 789 millones para el período de tres meses del ejercicio 2022 a una ganancia de ARS 1.512 millones para el mismo período del ejercicio 2023, como consecuencia de mejores resultados en operaciones correspondientes a operaciones de futuros y opciones, mayores márgenes en comisiones de corretaje de granos, y mejores resultados en operaciones de acopio y consignación, parcialmente compensado por una pérdida en la venta de insumos e incrementos en los gastos de comercialización y administración.

en ARS millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	4.920	3.443	42,9%
Costos	-2.795	-2.147	30,2%
Ganancia bruta	2.125	1.296	64,0%
Gastos generales y de administración	-329	-165	99,4%
Gastos de comercialización	-318	-326	-2,5%
Otros resultados operativos, netos	117	82	42,7%
Ganancia operativa	1.595	887	79,8%
Resultado por participación en asociadas	-83	-98	-16,3%
Ganancia del segmento	1.512	789	91,8%
EBITDA	1.637	925	77,0%
EBITDA Ajustado	1.637	925	77,0%

IV) Segmento Corporativo

El resultado negativo del segmento pasó de una pérdida de ARS 346 millones en el primer trimestre del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 295 millones en el mismo período del ejercicio 2023.

en ARS millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Gastos generales y de administración	-295	-346	-14,7%
Pérdida operativa	-295	-346	-14,7%
Pérdida del segmento	-295	-346	-14,7%
EBITDA	-290	-337	-13,9%
EBITDA Ajustado	-290	-337	-13,9%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2022, nuestra participación directa e indirecta en IRSA era del 53,7% sobre el capital social.

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

en ARS Millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	11.652	7.964	46,3%
Resultado Operativo	-1.036	-8.888	-88,3%
EBITDA	-818	-8.711	-90,6%
EBITDA ajustado	6.742	3.495	92,9%
Resultado del Segmento	-39	-9.131	-99,6%

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios fueron un 46,3% superiores durante el primer trimestre del ejercicio 2022 comparado con el mismo período de 2022. El EBITDA ajustado alcanzó ARS 6.742 millones, un 92,9% superior al mismo período del ejercicio anterior, debido principalmente a los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles que recuperaron fuertemente su nivel de actividad y a la venta de 1 piso de 200 Della Paolera en el trimestre.

Deuda Financiera y otros

A continuación, se detalla la composición de la deuda al 30 de septiembre de 2022:

Negocio Agropecuario

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽²⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y descubiertos bancarios	ARS	59,3	Variable	< 360 días
ON Clase XXXII	USD	34,3	9,00%	nov-22
ON Clase XXIII ⁽¹⁾	USD	14,7	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 XXXIX	ARS	34,8	Badlar + 1%	feb-24
ON Clase XXXIV	USD	24,0	6,99%	jun-24
ON Clase XXXIII	USD	12,6	6,99%	jul-24
ON Clase XXXV	USD	41,8	3,50%	sep-24
ON Clase XXXVI	USD	40,6	2,00%	feb-25
ON Clase XXXVII	USD	24,4	9,00%	mar-25
ON Clase XXXVIII	USD	70,6	8,00%	mar-26
Otras deudas		37,1	-	-
Deuda Total CRESUD⁽³⁾	USD	420,0		
Caja y equivalentes⁽³⁾	USD	30,5		
Deuda Neta CRESUD	USD	389,5		
Deuda Total Neta BrasilAgro	USD	-2,2		

(1) No considera recompras

(2) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 147,32 ARS/USD y 5,415 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 30 de septiembre de 2022

Negocio Urbano e Inversiones

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	8,8	Variable	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	5,4	5,95%	feb-23
ON Clase II ⁽³⁾	USD	121,0	8,75%	mar-23
ON Clase IX	USD	56,1	10,0%	mar-23
ON Clase I	USD	3,1	10,0%	mar-23
ON Clase VIII	USD	20,4	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	47,8	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	29,6	3,9%	ago-24
ON Clase XIV	USD	156,0	8,75%	jun-28
Deuda Total IRSA	USD	461,0		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	154,6		
Deuda Neta IRSA	USD	306,4		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 147,32 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

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

(3) Emitidas originalmente por IRSA CP. El 6 de julio se concretó el canje de la ON Clase II y el 8 de julio, siendo la fecha de liquidación, se realizó la cancelación parcial de la Obligación Negociable, quedando un monto en circulación de USD 121 millones.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Sep-22	Sep-21	Sep-20	Sep-19	Sep-18
Activo corriente	119.776	124.290	139.976	681.005	981.876
Activo no corriente	504.266	515.934	538.439	1.458.969	2.057.651
Total del activo	624.042	640.224	678.415	2.139.974	3.039.528
Pasivo corriente	131.154	109.084	140.871	458.338	568.571
Pasivo no Corriente	241.398	323.692	325.737	1.357.500	1.839.150
Total del pasivo	372.552	432.776	466.607	1.815.839	2.407.722
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	102.114	65.003	64.899	63.204	178.700
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	149.376	142.445	146.909	260.931	453.107
Patrimonio neto	251.490	207.448	211.808	324.135	631.806
Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más Patrimonio neto	624.042	640.224	678.415	2.139.974	3.039.528

Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Sep-22	Sep-21	Sep-20	Sep-19	Sep-18
Resultado bruto	9.588	10.454	6.889	13.356	13.107
Resultado operativo	-678	-5.059	67.203	43.746	46.797
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	831	-379	370	2.427	2.254
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	153	-5.438	67.573	46.173	49.051
Resultados financieros netos	6.306	5.860	-7.138	-50.749	-55.807
Resultado antes de impuesto a las ganancias	6.459	422	60.435	-4.576	-6.756
Impuesto a las Ganancias	-1.226	4.773	-22.259	-7.581	5.626
Resultado del período de operaciones continuadas	5.233	5.195	38.176	-12.157	-1.130
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-17.171	38.645	21.637
Resultado del período	5.233	5.195	21.005	26.488	20.507
Accionistas de la sociedad controlante	3.471	3.734	8.073	-8.910	3.507
Interés no controlante	1.762	1.461	12.932	35.398	17.000

Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Sep-22	Sep-21	Sep-20	Sep-19	Sep-18
Fondos generados por las actividades operativas	8.100	16.718	12.104	33.212	12.489
Fondos generados / (utilizados) por las actividades de inversión	1.612	-384	113.134	9.104	4.968
Fondos (utilizados en) / generados por las actividades de financiación	-23.182	-17.226	-84.393	-100.354	46.899
Total de fondos utilizados durante el período	-13.470	-892	40.845	-58.038	64.356

Indicadores

En millones de ARS	Sep-22	Sep-21	Sep-20	Sep-19	Sep-18
Liquidez ⁽¹⁾	0,913	1,139	0,994	1,486	1,727
Solvencia ⁽²⁾	0,675	0,479	0,454	0,179	0,262
Inmovilización del capital ⁽³⁾	0,808	0,806	0,794	0,682	0,677
Rentabilidad ⁽⁴⁾	0,021	0,025	0,099	0,082	0,032

(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 30 de septiembre de 2022

Hechos relevantes del período y posteriores

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

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

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

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

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

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

Julio 2022: Programa de Recompra de Acciones

En el mes de julio de 2022, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV:

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 1.000 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 200 por acción y hasta un máximo de USD 6,00 por ADS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 120 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía.

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

Julio 2022: Emisión de Obligaciones Negociables por FyO

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

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

Agosto 2022: Emisión de ON Local - Clase XXXIX.

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

Septiembre 2022: Finalización del Programa de Recompra.

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

Septiembre 2022: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de septiembre de 2022 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose alta un total de 76.391 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 43.237,31.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 592.088.735 a 592.165.126, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 89.554.069 a 89.477.678.

Octubre 2022: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 28 de octubre de 2022, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre 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 tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2022	2021
Resultado del período	5.233	5.195
Impuesto a las ganancias	1.226	-4.773
Resultados financieros, netos	-6.306	-5.860
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-831	379
Depreciaciones y amortizaciones	1.940	2.295
EBITDA (no auditado)	1.262	-2.764
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio agropecuario	40	60
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio inmobiliario	7.560	12.206
Venta realizada – Negocio agropecuario	-907	-225
EBITDA Ajustado (no auditado)	7.955	9.277

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2022

Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio

La campaña 2023 se presenta de dimensiones levemente superiores a la que termina, con precios de commodities sostenidos por efecto climático y geopolíticos a nivel mundial, costos en aumento y buenos márgenes por hectárea. El riesgo climático “Niña”, de sequía y heladas tardías, está representando un gran desafío productivo en este inicio de ejercicio afectando los cultivos de invierno, principalmente el trigo. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para minimizar ese riesgo y alcanzar elevados rendimientos.

En cuanto a la actividad ganadera, la campaña 2023 se presenta con ciertos interrogantes con respecto a la demanda internacional y a la posición exportadora que podría adoptar la Argentina, sumado a la tendencia bajista que vienen experimentando los precios de la hacienda en los últimos meses. Seguiremos concentrando nuestra producción en campos propios, principalmente en el Noroeste de Argentina y consolidando nuestra actividad en Brasil con foco en mejorar la productividad, controlando los costos y trabajando eficientemente para alcanzar los mayores márgenes operativos posibles.

En materia de real estate, venimos observando una tendencia alcista en los precios de la tierra a nivel mundial que no se ha replicado en Argentina y comenzamos a ver mayor interés por nuestros activos en el país. Como parte de nuestra estrategia de negocio, seguiremos vendiendo los campos que hayan alcanzado su nivel máximo de apreciación en Argentina y la región.

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

El negocio de propiedades urbanas e inversiones, que poseemos a través de IRSA, viene mostrando muy buena performance operativa de sus negocios de renta, principalmente centros comerciales y hoteles, que continúan su proceso de recuperación post pandemia. Las perspectivas son positivas para lo que resta del ejercicio. Esperamos un crecimiento del EBITDA anual ubicándose en niveles superiores a la pre-pandemia y buenos dividendos futuros.

Seguiremos trabajando durante el ejercicio 2023 en la reducción y eficientización de la estructura de costos a la vez que continuaremos evaluando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones, tales como disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, emisión de obligaciones negociables, recompra de acciones propias, entre otros instrumentos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente