

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

Reseña Informativa al 31 de diciembre 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)	6M 23	6M 22	Var a/a
<b>Ingresos</b>	67.484	70.013	-3,6%
Costos	-39.699	-49.814	-20,3%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de la cosecha	-2.494	9.149	-127,3%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	457	-824	-
<b>Ganancia bruta</b>	<b>25.748</b>	<b>28.524</b>	<b>-9,7%</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-28.884	44.715	-164,6%
Resultado por venta de campos	565	7.837	-92,8%
Gastos generales y de administración	-6.638	-6.352	4,5%
Gastos de comercialización	-4.326	-5.474	-21,0%
Otros resultados operativos, netos	-2.202	1.699	-229,6%
Honorarios por gerenciamiento	-1.222	-4.823	-74,7%
<b>Resultado operativo</b>	<b>-16.959</b>	<b>66.126</b>	<b>-125,6%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	3.861	3.845	0,4%
<b>EBITDA (no auditado)</b>	<b>-13.098</b>	<b>69.971</b>	<b>-118,7%</b>
<b>EBITDA AJUSTADO (no auditado)</b>	<b>17.579</b>	<b>29.433</b>	<b>-40,3%</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	812	121	571,1%
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>-16.147</b>	<b>66.247</b>	<b>-124,4%</b>
Resultados Financieros, Netos	8.797	16.228	-45,8%
<b>Resultado antes de impuestos a las ganancias</b>	<b>-7.350</b>	<b>82.475</b>	<b>-108,9%</b>
Impuesto a las ganancias	26.587	-8.394	-
<b>Resultado del período</b>	<b>19.237</b>	<b>74.081</b>	<b>-74,0%</b>
<b>Atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	10.574	41.310	-74,4%
Interés no controlante	8.663	32.771	-73,6%

El resultado neto para el primer semestre del ejercicio 2023 arrojó una ganancia de ARS 19.237 millones comparado con una ganancia de ARS 74.081 millones registrados en el mismo período de 2022. Este menor resultado se explica principalmente por el resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, parcialmente compensado por el impacto de la reversión de la provisión del impuesto a las ganancias debido a jurisprudencia en materia de ajuste de inflación impositivo.

El EBITDA ajustado del primer semestre de 2023 alcanzó los ARS 17.579 millones, disminuyendo un 40,3% respecto de igual período de 2022. El EBITDA ajustado de los segmentos que conforman el negocio agropecuario fue de ARS 4.754 millones y el del negocio de propiedades urbanas e inversiones (IRSA), ARS 14.030 millones.

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

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

## Descripción de las operaciones por segmento

6M 2023	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total	6M 23 vs. 6M 22
<b>Ingresos</b>	36.905	24.916	61.821	-6,3%
Costos	-29.205	-4.329	-33.534	-25,9%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-2.573	-	-2.573	-128,6%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	457	-	457	-
<b>Ganancia bruta</b>	<b>5.584</b>	<b>20.587</b>	<b>26.171</b>	<b>-9,5%</b>
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	90	-29.666	-29.576	-166,3%
Resultado por venta de campos	565	-	565	-92,8%
Gastos generales y de administración	-2.695	-4.020	-6.715	3,9%
Gastos de comercialización	-3.221	-1.303	-4.524	-18,9%
Otros resultados operativos, netos	853	-3.086	-2.233	-235,2%
<b>Resultado operativo</b>	<b>1.176</b>	<b>-17.488</b>	<b>-16.312</b>	<b>-123,0%</b>
Resultado por participación en asociadas	-507	1.737	1.230	502,9%
<b>Resultado del segmento</b>	<b>669</b>	<b>-15.751</b>	<b>-15.082</b>	<b>-121,2%</b>

6M 2022	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total
<b>Ingresos</b>	48.794	17.173	65.967
Costos	-41.588	-3.639	-45.227
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	9.011	-	9.011
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-824	-	-824
<b>Ganancia bruta</b>	<b>15.393</b>	<b>13.534</b>	<b>28.927</b>
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	771	43.815	44.586
Resultado por venta de campos	7.837	-	7.837
Gastos generales y de administración	-2.669	-3.793	-6.462
Gastos de comercialización	-3.948	-1.628	-5.576
Otros resultados operativos, netos	1.769	-117	1.652
<b>Resultado operativo</b>	<b>19.153</b>	<b>51.811</b>	<b>70.964</b>
Resultado por participación en asociadas	356	-152	204
<b>Resultado del segmento</b>	<b>19.509</b>	<b>51.659</b>	<b>71.168</b>

## Campaña 2023

La campaña 2023 está avanzando con condiciones mixtas, precios de commodities sostenidos, costos crecientes y desafíos climáticos con impacto en rendimientos, principalmente en Argentina. La corriente "Niña" ha provocado una severa sequía en la zona núcleo del país afectando los cultivos de invierno, principalmente trigo y está impactando fuertemente en la producción de soja y maíz. Cresud ha mitigado parte de ese efecto por la ubicación geográfica de sus campos y la diversificación regional dado que, en Brasil, Bolivia y Paraguay, donde posee campos a través de su subsidiaria Brasilagro, se vienen observando condiciones climáticas más favorables. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para minimizar el riesgo climático y alcanzar buenos rendimientos.

## Nuestro Portfolio

Durante el primer semestre del ejercicio 2023, nuestro portfolio bajo manejo estuvo compuesto por 761.095 hectáreas, de las cuales 304.837 ha son productivas y 456.258 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 diciembre 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	61.447	10.338	85.625	157.410
Bolivia	8.776	-	1.244	10.020
Paraguay	12.912	2.817	43.857	59.586
<b>Total</b>	<b>151.632</b>	<b>153.205</b>	<b>456.258</b>	<b>761.095</b>

(\*) 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	46.001	2.925	4.452	53.378
<b>Total</b>	<b>99.012</b>	<b>13.821</b>	<b>4.452</b>	<b>117.285</b>

(\*) 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	6M 23	6M 22	Var a/a
<b>Ingresos</b>	-	-	-
Costos	-27	-45	-40,0%
<b>Pérdida bruta</b>	<b>-27</b>	<b>-45</b>	<b>-40,0%</b>
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	90	771	-88,3%
Resultado por venta de campos	565	7.837	-92,8%
Gastos generales y de administración	-4	-6	-33,3%
Gastos de comercialización	-4	-247	-98,4%
Otros resultados operativos, netos	1.101	1.679	-34,4%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>1.721</b>	<b>9.989</b>	<b>-82,8%</b>
<b>Ganancia del segmento</b>	<b>1.721</b>	<b>9.989</b>	<b>-82,8%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1.728</b>	<b>9.996</b>	<b>-82,7%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.638</b>	<b>9.224</b>	<b>-82,2%</b>

El 8 de noviembre de 2022, BrasilAgro concretó la venta de una fracción de 863 hectáreas (498 hectáreas productivas) del campo "Morotí" localizado en el Estado de Boquerón, Paraguay. Luego de esta operación queda en manos de BrasilAgro un remanente de 58.722 hectáreas de este campo. El valor de venta fue de USD 1,5 millones y el comprador realizó un pago inicial de USD 748,5 mil. El saldo remanente se pagará en tres cuotas iguales anuales. Esta fracción del campo estaba valuada en los libros en BRL 853 mil y la tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 27,9%.

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

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

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

## II) Producción Agropecuaria

El resultado del segmento Producción Agropecuaria pasó de una ganancia de ARS 7.930 millones durante el primer semestre del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 3.969 millones durante el mismo período del ejercicio 2023.

en ARS millones	6M 23	6M 22	Var a/a
<b>Ingresos</b>	24.419	39.222	-37,7%
Costos	-22.044	-34.784	-36,6%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-2.573	9.011	-128,6%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	457	-824	-
<b>Ganancia bruta</b>	<b>259</b>	<b>12.625</b>	<b>-97,9%</b>
Gastos generales y de administración	-1.384	-1.617	-14,4%
Gastos de comercialización	-2.307	-3.017	-23,5%
Otros resultados operativos, netos	-458	-142	222,5%
<b>Resultado operativo</b>	<b>-3.890</b>	<b>7.849</b>	<b>-149,6%</b>
Resultado por participación en asociadas	-79	81	-197,5%
<b>Resultado del segmento</b>	<b>-3.969</b>	<b>7.930</b>	<b>-150,1%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-858</b>	<b>10.891</b>	<b>-107,9%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>-858</b>	<b>10.891</b>	<b>-107,9%</b>

## II.a) Granos y Caña de Azúcar

### Granos

en ARS millones	6M 23	6M 22	Var a/a
<b>Ingresos</b>	16.067	24.749	-35,1%
Costos	-14.231	-22.666	-37,2%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-573	2.316	-
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	449	-832	-
<b>Pérdida bruta</b>	<b>1.712</b>	<b>3.567</b>	<b>-52,0%</b>
Gastos generales y de administración	-941	-988	-4,8%
Gastos de comercialización	-2.010	-2.608	-22,9%
Otros resultados operativos, netos	-777	-121	542,1%
<b>Pérdida operativa</b>	<b>-2.016</b>	<b>-150</b>	<b>1.244,0%</b>
Resultado por participación en asociadas	-78	81	-
<b>Pérdida de la actividad</b>	<b>-2.094</b>	<b>-69</b>	<b>2.934,8%</b>

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

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

## Caña de Azúcar

en ARS millones	6M 23	6M 22	Var a/a
<b>Ingresos</b>	5.930	11.390	-47,9%
Costos	-5.775	-9.490	-39,1%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	80	6.954	-98,8%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>235</b>	<b>8.854</b>	<b>-97,3%</b>
Gastos generales y de administración	-251	-265	-5,3%
Gastos de comercialización	-132	-150	-12,0%
Otros resultados operativos, netos	289	10	2.790,0%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>141</b>	<b>8.449</b>	<b>-98,3%</b>
<b>Ganancia de la actividad</b>	<b>141</b>	<b>8.449</b>	<b>-98,3%</b>

## Operación

Volumen de Producción <sup>(1)</sup>	6M 23	6M 21	6M 20	6M 19	6M 18
Maíz	159.712	231.058	185.889	286.685	108.173
Soja	13.760	10.559	10.079	14.077	13.178
Trigo	22.696	33.615	35.029	35.590	31.074
Sorgo	2.066	2.725	795	3.229	1.049
Girasol	-7	232	-	-1	951
Algodón	3.353	3.094	6.818	3.237	-
Otros	6.939	5.860	3.298	3.840	1.947
<b>Total de Granos (ton)</b>	<b>208.519</b>	<b>287.143</b>	<b>241.908</b>	<b>346.657</b>	<b>156.372</b>
<b>Caña de Azúcar (ton)</b>	<b>1.287.194</b>	<b>1.532.990</b>	<b>1.679.465</b>	<b>1.634.521</b>	<b>1.431.109</b>

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

Volumen de Ventas <sup>(1)</sup>	6M23			6M22			6M21			6M20			6M19		
	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	153,8	84,4	238,2	193,8	65,3	259,1	218,9	70,0	288,9	238,4	54,3	292,7	113,0	-	113,0
Soja	47,9	15,5	63,4	83,7	50,3	134,0	84,8	23,3	108,1	117,0	42,3	159,3	53,0	42,6	95,6
Trigo	8,4	-	8,4	12,0	1,0	13,0	15,9	1,3	17,2	19,7	-	19,7	13,4	-	13,4
Sorgo	12,1	-	12,1	21,4	-	21,4	-	-	-	-	-	-	0,2	-	0,2
Girasol	0,7	-	0,7	0,3	-	0,3	-	-	-	5,8	-	5,8	2,1	-	2,1
Algodón	5,0	-	5,0	3,8	-	3,8	2,6	-	2,6	1,8	1,4	3,2	-	-	-
Otros	6,0	-	6,0	5,6	1,2	6,8	3,3	1,0	4,3	2,1	-	2,1	0,2	-	0,2
<b>Total de Granos (miles ton)</b>	<b>234,0</b>	<b>99,9</b>	<b>333,9</b>	<b>320,6</b>	<b>117,8</b>	<b>438,4</b>	<b>325,5</b>	<b>95,6</b>	<b>421,1</b>	<b>384,8</b>	<b>98,0</b>	<b>482,8</b>	<b>181,9</b>	<b>42,6</b>	<b>224,5</b>
<b>Caña de Azúcar (miles ton)</b>	<b>1.161,0</b>	<b>-</b>	<b>1.161,0</b>	<b>1.387,7</b>	<b>-</b>	<b>1.387,7</b>	<b>1.560,3</b>	<b>-</b>	<b>1.560,3</b>	<b>1.414,6</b>	<b>-</b>	<b>1.414,6</b>	<b>1.234,8</b>	<b>-</b>	<b>1.234,8</b>

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

El resultado de la actividad Granos presentó una variación negativa de ARS 2.025 millones, pasando de una pérdida de ARS 69 millones durante el primer semestre del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 2.094 millones durante el mismo período del ejercicio 2023, principalmente como consecuencia de:

- Una menor ganancia en el resultado productivo en Brasil por menores precios de maíz y algodón al momento de cosecha y mayores costos directos sumado a una variación negativa en "Otros resultados operativos" producto de una ganancia de BRL 8,7 millones en IQ22 proveniente de una indemnización de seguro agrícola por la pérdida de cultivos en Paraguay.
- Una mayor pérdida en el resultado productivo en Argentina por menores rindes producto de la sequía, mayores costos directos y precios inferiores a los proyectados.
- Parcialmente compensado por una ganancia en el resultado por tenencia y en el resultado por ventas neto de gastos comerciales en ambos países.

El resultado de la actividad Caña de Azúcar disminuyó en ARS 8.308 millones, pasando de una ganancia de ARS 8.449 millones durante el primer semestre del ejercicio 2022 a una ganancia de ARS 141 millones en el mismo período de 2023. Esto se debe, principalmente, a menores resultados productivos en Brasil por la reducción del precio de los combustibles y su consecuente impacto en la demanda y precio del etanol, mayores costos de fertilizantes y transporte y menores rindes.

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

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

Superficie en explotación (has) <sup>(1)</sup>	Al 31/12/22	Al 31/12/21	Var a/a
Campos propios	113.958	114.735	-0,7%
Campos alquilados	121.071	122.348	-1,0%
Campos en concesión	22.407	22.239	0,8%
Campos propios arrendados a terceros	27.975	23.778	17,7%
<b>Superficie Total en Producción</b>	<b>285.411</b>	<b>283.100</b>	<b>0,8%</b>

(1) Incluye Agro-Uranga, Brasil y Paraguay

## II.b) Producción Ganadera

Volumen de Producción <sup>(1)</sup>	6M23	6M22	6M21	6M20	6M19
Rodeo (ton)	4.273	3.575	4.543	5.354	5.467
<b>Hacienda Carne (ton)</b>	<b>4.273</b>	<b>3.575</b>	<b>4.543</b>	<b>5.354</b>	<b>5.467</b>

Volumen de Ventas <sup>(1)</sup>	6M23			6M22			6M21			6M20			6M19		
	M.L	M.L	M.E	Total	M.L	M.L	M.E	Total	M.L	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total
Rodeo	5,2	-	5,2	6,2	-	6,2	8,5	-	8,5	9,3	-	9,3	4,9	-	4,9
<b>Hacienda Carne (miles ton)</b>	<b>5,2</b>	<b>-</b>	<b>5,2</b>	<b>6,2</b>	<b>-</b>	<b>6,2</b>	<b>8,5</b>	<b>-</b>	<b>8,5</b>	<b>9,3</b>	<b>-</b>	<b>9,3</b>	<b>4,9</b>	<b>-</b>	<b>4,9</b>

M.L: Mercado Local  
M.E: Mercado Extranjero

## Hacienda

en ARS millones	6M 23	6M 22	Var a/a
<b>Ingresos</b>	1.882	2.600	-27,6%
Costos	-1.706	-2.180	-21,7%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor de los activos biológicos y productos agrícolas	-2.080	-259	703,1%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	8	8	0,0%
<b>Pérdida bruta</b>	<b>-1.896</b>	<b>169</b>	<b>-</b>
Gastos generales y de administración	-124	-150	-17,3%
Gastos de comercialización	-127	-136	-6,6%
Otros resultados operativos, netos	26	-35	-
<b>Pérdida operativa</b>	<b>-2.121</b>	<b>-152</b>	<b>1.295,4%</b>
Resultado por participación en asociadas	-1	-	-
<b>Pérdida de la actividad</b>	<b>-2.122</b>	<b>-152</b>	<b>1.296,1%</b>

Superficie en explotación - Ganadera (has) <sup>(1)</sup>	Al 31/12/22	Al 31/12/21	var a/a
Campos propios	68.456	63.273	8,2%
Campos alquilados	10.896	12.590	-13,5%
Campos en concesión	2.604	2.845	-8,5%
Campos propios arrendados a terceros	70	1.325	-94,7%
<b>Superficie Total en Producción de Carne</b>	<b>82.026</b>	<b>80.033</b>	<b>2,5%</b>

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

Stock de Hacienda	Al 31/12/22	Al 31/12/21	var a/a
Hacienda de Cría	72.001	67.997	5,9%
Hacienda de Invernada	6.509	4.217	54,4%
Hacienda Ovina	14.145	13.156	7,5%
<b>Total Hacienda (cabezas)</b>	<b>92.655</b>	<b>85.370</b>	<b>8,5%</b>

El resultado de la actividad Hacienda se redujo en ARS 1.970 millones, pasando de una pérdida de ARS 152 millones en el primer semestre del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 2.122 millones en el mismo período del ejercicio 2023,

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

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

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.

## II.c) Alquileres y Servicios Agropecuarios

en ARS millones	6M 23	6M 22	Var a/a
<b>Ingresos</b>	540	483	11,8%
Costos	-332	-448	-25,9%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>208</b>	<b>35</b>	<b>494,3%</b>
Gastos generales y de administración	-68	-214	-68,2%
Gastos de comercialización	-38	-123	-69,1%
Otros resultados operativos, netos	4	4	-
<b>Resultado Operativo</b>	<b>106</b>	<b>-298</b>	<b>-</b>
<b>Resultado de la actividad</b>	<b>106</b>	<b>-298</b>	<b>-</b>

El resultado de la actividad se incrementó en ARS 404 millones, pasando de una pérdida de ARS 298 millones en el primer semestre del ejercicio 2022 a una ganancia de ARS 106 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 1.955 millones, pasando de una ganancia de ARS 2.020 millones durante el primer semestre del ejercicio 2022 a una ganancia de ARS 3.975 millones para el mismo período del ejercicio 2023, como consecuencia de mejores resultados por 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	6M 23	6M 22	Var a/a
<b>Ingresos</b>	12.486	9.572	30,4%
Costos	-7.134	-6.759	5,5%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>5.352</b>	<b>2.813</b>	<b>90,3%</b>
Gastos generales y de administración	-783	-434	80,4%
Gastos de comercialización	-910	-684	33,0%
Otros resultados operativos, netos	210	232	-9,5%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>3.869</b>	<b>1.927</b>	<b>100,8%</b>
Resultado por participación en asociadas	-428	275	-255,6%
<b>Ganancia del segmento</b>	<b>3.441</b>	<b>2.202</b>	<b>56,3%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>3.975</b>	<b>2.020</b>	<b>96,8%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>3.975</b>	<b>2.020</b>	<b>96,8%</b>

## IV) Segmento Corporativo

El resultado negativo del segmento pasó de una pérdida de ARS 612 millones en el primer semestre del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 524 millones en el mismo período del ejercicio 2023.

en ARS millones	6M 23	6M 22	Var a/a
Gastos generales y de administración	-524	-612	-14,4%
<b>Pérdida operativa</b>	<b>-524</b>	<b>-612</b>	<b>-14,4%</b>
<b>Pérdida del segmento</b>	<b>-524</b>	<b>-612</b>	<b>-14,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-519</b>	<b>-598</b>	<b>-13,2%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>-519</b>	<b>-598</b>	<b>-13,2%</b>

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

Reseña Informativa al 31 de diciembre 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 diciembre de 2022, nuestra participación directa e indirecta en IRSA era del 55,3% sobre el capital social.

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

en ARS Millones	6M 23	6M 22	Var a/a
Ingresos	30.853	21.480	43,6%
Resultado Operativo	-16.953	51.747	-132,8%
<b>EBITDA</b>	<b>-16.737</b>	<b>52.485</b>	<b>-131,9%</b>
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>14.030</b>	<b>12.719</b>	<b>10,3%</b>
<b>Resultado del Segmento</b>	<b>-15.751</b>	<b>51.659</b>	<b>-130,5%</b>

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios fueron un 43,6% superiores durante el primer semestre del ejercicio 2023 comparado con el mismo período de 2022. El EBITDA ajustado alcanzó ARS 14.030 millones, un 10,3% superior al mismo período del ejercicio anterior, debido principalmente a los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles que recuperaron fuertemente su nivel de actividad.

## Deuda Financiera y otros

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

### Negocio Agropecuario

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Préstamos y descubiertos bancarios	ARS	54,4	Variable	< 360 días
ON Clase XXIII	USD	14,7	6,50%	feb-23
ON Clase XXX	USD	25,0	2,00%	ago-23
ON Clase XXXI	USD	0,4	9,00%	nov-23
ON Clase XXXIX	ARS	28,9	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	5,50%	mar-25
ON Clase XXXVIII	USD	70,6	8,00%	mar-26
ON Clase XL	USD	38,2	0%	dic-26
Otras deudas		32,0	-	-
<b>Deuda Total CRESUD<sup>(2)</sup></b>	<b>USD</b>	<b>407,7</b>		
<b>Caja y equivalentes<sup>(2)</sup></b>	<b>USD</b>	<b>10,3</b>		
<b>Deuda Neta CRESUD</b>	<b>USD</b>	<b>397,4</b>		
<b>Deuda Neta BrasilAgro</b>	<b>USD</b>	<b>51,5</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 177,16 ARS/USD y 5,286 BRL/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(2) No incluye FyO



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

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

## Negocio Urbano e Inversiones

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	24,7	Variable	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	2,7	5,95%	feb-23
ON Clase II <sup>(3)</sup>	USD	121,0	8,75%	mar-23
ON Clase IX <sup>(4)</sup>	USD	56,1	10,0%	mar-23
ON Clase I	USD	3,1	10,0%	mar-23
ON Clase VIII	USD	10,8	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	47,6	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	29,6	3,9%	ago-24
ON Clase XIV	USD	156,0	8,75%	jun-28
<b>Deuda Total IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>464,4</b>		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones <sup>(2)</sup>	USD	158,3		
<b>Deuda Neta IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>306,1</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 177,16 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 y con fecha 3 de febrero de 2023 se anunció el rescate total de dicho monto.

(4) Con posterioridad al cierre del período, el 6 de febrero de 2023, se anunció la cancelación parcial de las ON Clase IX por USD 22,5 millones.

## Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
Activo corriente	138.046	145.577	117.497	776.434	850.017
Activo no corriente	575.557	649.840	686.605	1.419.401	1.950.834
<b>Total del activo</b>	<b>713.603</b>	<b>795.417</b>	<b>804.102</b>	<b>2.195.835</b>	<b>2.800.851</b>
Pasivo corriente	137.508	119.570	199.624	531.559	493.088
Pasivo no Corriente	279.005	381.269	335.155	1.329.477	1.721.393
<b>Total del pasivo</b>	<b>416.513</b>	<b>500.839</b>	<b>534.779</b>	<b>1.861.036</b>	<b>2.214.481</b>
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	124.497	107.945	88.251	59.846	163.513
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	172.593	186.633	181.072	274.953	422.857
<b>Patrimonio neto</b>	<b>297.090</b>	<b>294.578</b>	<b>269.323</b>	<b>334.799</b>	<b>586.370</b>
<b>Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más Patrimonio neto</b>	<b>713.603</b>	<b>795.417</b>	<b>804.102</b>	<b>2.195.835</b>	<b>2.800.851</b>

## Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
Resultado bruto	25.748	28.524	16.879	37.835	30.140
<b>Resultado operativo</b>	<b>-16.959</b>	<b>66.126</b>	<b>26.338</b>	<b>17.892</b>	<b>-19.509</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	812	121	-1.434	-2.934	-2.434
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-16.147	66.247	24.904	14.958	-21.943
Resultados financieros netos	8.797	16.228	-2.702	-38.129	-19.369
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-7.350	82.475	22.202	-23.171	-41.312
Impuesto a las Ganancias	26.587	-8.394	-12.112	-6.015	13.369
Resultado del período de operaciones continuadas	19.237	74.081	10.090	-29.186	-27.943
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-19.682	32.412	-6.602
<b>Resultado del período</b>	<b>19.237</b>	<b>74.081</b>	<b>-9.592</b>	<b>3.226</b>	<b>-34.545</b>
Accionistas de la sociedad controlante	10.574	41.310	-8.820	-9.278	-24.125
Interés no controlante	8.663	32.771	-772	12.504	-10.420

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

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

## Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
Fondos generados por las actividades operativas	-371	20.200	9.560	77.915	32.332
Fondos generados por / (utilizados en) las actividades de inversión	5.501	14.421	148.693	54.375	-1.175
Fondos utilizados en las actividades de financiación	-33.047	-37.847	-134.238	-192.481	15.957
<b>Total de fondos (usados) / generados durante el período</b>	<b>-27.917</b>	<b>-3.226</b>	<b>24.015</b>	<b>-60.191</b>	<b>47.114</b>

## Indicadores

En millones de ARS	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
Liquidez <sup>(1)</sup>	1,004	1,218	0,589	1,461	1,724
Solvencia <sup>(2)</sup>	0,713	0,588	0,504	0,180	0,265
Inmovilización del capital <sup>(3)</sup>	0,807	0,817	0,854	0,646	0,697
Rentabilidad <sup>(4)</sup>	0,065	0,251	-0,036	0,010	-0,059

(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 diciembre de 2022

## Hechos relevantes del período y posteriores

### Octubre 2022: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

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

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

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

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

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

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

El resto de los términos y condiciones de los warrants se mantienen sin alteraciones.

### Noviembre 2022: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de noviembre de 2022 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose alta un total de 7.450 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 4.082,60.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 592.165.126 a 592.172.576, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 89.477.678 a 89.470.448.

### Noviembre 2022: Programa de Recompra de Acciones

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

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 4.000 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 205 por acción y hasta un máximo de USD 6,50 por ADS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.

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

## Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

- 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.

Con posterioridad al cierre del período, el 13 de enero 2023, el Directorio decidió modificar el precio máximo contemplado en el Programa de Recompra de Acciones, estableciéndose un máximo de USD 8,50 por ADS y ARS 305 por acción.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, la Sociedad ha recomprado el equivalente a 5.825.359 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 31,77 % del programa aprobado.

### **Diciembre 2022: Emisión de ON Local - Clase XL.**

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

### **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 periodos indicados:

Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2022	2021
Resultado del período	19.237	74.081
Impuesto a las ganancias	-26.587	8.394
Resultados financieros, netos	-8.797	-16.228
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-812	-121
Depreciaciones y amortizaciones	3.861	3.845
<b>EBITDA (no auditado)</b>	<b>-13.098</b>	<b>69.971</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio agropecuario	-90	-772
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio inmobiliario	31.868	-35.717
Venta realizada – Negocio agropecuario	-1.101	-4.049
<b>EBITDA Ajustado (no auditado)</b>	<b>17.579</b>	<b>29.433</b>

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

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

## Breve comentario sobre perspectivas para el próximo trimestre

La campaña 2023 está avanzando con condiciones mixtas, precios de commodities sostenidos, costos crecientes y desafíos climáticos con impacto en rendimientos, principalmente en Argentina. La corriente “Niña” ha provocado una severa sequía en la zona núcleo del país afectando los cultivos de invierno, principalmente trigo y está impactando fuertemente en la producción de soja y maíz. Cresud ha mitigado parte de ese efecto por la ubicación geográfica de sus campos y la diversificación regional dado que, en Brasil, Bolivia y Paraguay, donde posee campos a través de su subsidiaria Brasilagro, se vienen observando condiciones climáticas más favorables. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para minimizar el riesgo climático y alcanzar buenos rendimientos.

En cuanto a la actividad ganadera, se presentan ciertos interrogantes con respecto a la demanda internacional y 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 superaron sus niveles de EBITDA previos a la pandemia. Las perspectivas son positivas para lo que resta del ejercicio.

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.

Alejandro G. Elsztain  
CEO