

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

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

Resultados Consolidados

<i>(en ARS millones)</i>	9M 23	9M 22	Var a/a
Ingresos	110.484	116.602	-5,2%
Costos	-65.610	-82.472	-20,4%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de la cosecha	-670	27.443	-102,4%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-412	-2.605	-84,2%
Ganancia bruta	43.792	58.968	-25,7%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-34.790	-20.219	72,1%
Resultado por venta de campos	688	9.565	-92,8%
Gastos generales y de administración	-12.200	-10.732	13,7%
Gastos de comercialización	-8.062	-9.114	-11,5%
Otros resultados operativos, netos	-5.175	-3.061	69,1%
Honorarios por gerenciamiento	-2.333	-4.678	-50,1%
Resultado operativo	-18.080	20.729	-187,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	6.111	5.397	13,2%
EBITDA (no auditado)	-11.969	26.126	-145,8%
EBITDA AJUSTADO (no auditado)	23.696	46.621	-49,2%
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	562	-1.079	-
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-17.518	19.650	-189,2%
Resultados Financieros, Netos	16.441	34.474	-52,3%
Resultado antes de impuestos a las ganancias	-1.077	54.124	-102,0%
Impuesto a las ganancias	37.408	10.550	254,6%
Resultado del período	36.331	64.674	-43,8%
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	20.487	40.026	-48,8%
Interés no controlante	15.844	24.648	-35,7%

El resultado neto para el período de nueve meses del ejercicio 2023 arrojó una ganancia de ARS 36.331 millones comparado con una ganancia de ARS 64.674 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 período de nueve meses de 2023 alcanzó los ARS 23.696 millones, disminuyendo un 49,2% respecto de igual período de 2022. El EBITDA ajustado de los segmentos que conforman el negocio agropecuario fue de ARS 3.729 millones y el del negocio de propiedades urbanas e inversiones (a través de IRSA), ARS 31.462 millones.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

Descripción de las operaciones por segmento

9M 2023	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total	9M 23 vs. 9M 22
Ingresos	57.147	43.529	100.676	-8,2%
Costos	-47.130	-7.806	-54.936	-25,9%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-843	-	-843	-103,1%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-412	-	-412	-84,2%
Ganancia bruta	8.762	35.723	44.485	-25,8%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-74	-35.591	-35.665	58,6%
Resultado por venta de campos	688	-	688	-92,8%
Gastos generales y de administración	-4.776	-7.568	-12.344	13,3%
Gastos de comercialización	-5.435	-2.933	-8.368	-11,9%
Otros resultados operativos, netos	-418	-4.812	-5.230	67,6%
Resultado operativo	-1.253	-15.181	-16.434	-170,0%
Resultado por participación en asociadas	-816	1.925	1.109	253,2%
Resultado del segmento	-2.069	-13.256	-15.325	-164,4%

9M 2022	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total
Ingresos	77.725	31.939	109.664
Costos	-67.206	-6.981	-74.187
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	27.043	-	27.043
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-2.605	-	-2.605
Ganancia bruta	34.957	24.958	59.915
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	844	-23.330	-22.486
Resultado por venta de campos	9.565	-	9.565
Gastos generales y de administración	-4.387	-6.508	-10.895
Gastos de comercialización	-6.748	-2.751	-9.499
Otros resultados operativos, netos	-2.923	-198	-3.121
Resultado operativo	31.308	-7.829	23.479
Resultado por participación en asociadas	459	-145	314
Resultado del segmento	31.767	-7.974	23.793

Campaña 2023

La campaña 2023 está avanzando con condiciones mixtas, precios de commodities sostenidos, fuerte presión de costos y condiciones climáticas adversas en la región, principalmente en Argentina. La corriente “Niña” ha provocado una de las peores sequías de la historia en la zona núcleo del país afectando los cultivos, principalmente soja y maíz. Cresud espera compensar parcialmente la caída en el volumen de granos con su diversificación regional y mediante el efecto precio, dado que el gobierno argentino anunció la implementación de un tipo de cambio diferencial para el sector en esta campaña. En Brasil, Bolivia y Paraguay, donde poseemos campos a través de nuestra subsidiaria Brasilagro, se vienen observando condiciones climáticas más favorables. Continuaremos aplicando las mejores prácticas agropecuarias para minimizar el riesgo climático y alcanzar buenos rendimientos en toda la región.

Nuestro Portfolio

Durante el período de nueve meses del ejercicio 2023, nuestro portfolio bajo manejo estuvo compuesto por 760.233 hectáreas, de las cuales 305.103 ha son productivas y 455.130 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 2023

Breakdown de Hectáreas:

Propias y en Concesión (*) (**) (***)

	Productivas		En Reserva	Totales
	Agrícolas	Ganaderas		
Argentina	68.043	140.050	325.987	534.080
Brasil	61.584	10.338	85.488	157.410
Bolivia	8.776	0	1.244	10.020
Paraguay	13.166	3.146	42.411	58.723
Total	151.569	153.534	455.130	760.233

(*) 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	54.012	10.896	-	64.908
Brasil	45.869	2.925	10.298	59.092
Total	99.881	13.821	10.298	124.000

(*) 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 23	9M 22	Var a/a
Ingresos	-	-	100,0%
Costos	-52	-69	-24,6%
Pérdida bruta	-52	-69	-24,6%
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	-74	844	-108,8%
Resultado por venta de campos	688	9.565	-92,8%
Gastos generales y de administración	-8	-10	-20,0%
Gastos de comercialización	-5	-319	-98,4%
Otros resultados operativos, netos	-888	194	-557,7%
Ganancia operativa	-339	10.205	-103,3%
Ganancia del segmento	-339	10.205	-103,3%
EBITDA	-327	10.218	-103,2%
EBITDA Ajustado	-253	7.625	-103,3%

En marzo de 2023, Brasilagro celebró dos contratos de venta del saldo remanente de 5.517 hectáreas (4.011 hectáreas productivas) de su establecimiento Araucaria, ubicado en el municipio de Mineiros, Estado de Goiás, Brasil.

La primera transacción se realizó el 28 de marzo de 2023 vendiéndose 5.185 hectáreas (3.796 hectáreas productivas) a un valor de 790 sacas de soja por hectárea productiva, equivalentes a BRL 409,3 millones a la fecha de la transacción. Los montos se pagarán en 7 cuotas, la primera y segunda cuota el 15 de mayo y el 16 de agosto de 2023 y las demás están previstas para el 1 de marzo de cada año hasta el 2028. El contrato prevé la transferencia de dominio dentro de los 30 días siguientes al pago total de la primera cuota, por lo que al 31 de marzo de 2023 no se reconoció ningún ingreso por la venta.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

La segunda transacción se realizó el 29 de marzo de 2023, en la que se vendieron 332 hectáreas (215 hectáreas útiles) por un valor de 297 sacas de soja por hectárea productiva, equivalentes a BRL 8,5 millones a la fecha de la transacción. Los montos se pagarán en 5 cuotas, la primera el 15 de mayo de 2023 y las demás están previstas para el 30 de marzo de cada año hasta el 2027. El contrato prevé la transferencia de la propiedad luego del pago total de la primera cuota y es por ello que, al 31 de marzo de 2023, no se reconocieron ingresos por la venta.

Esta superficie remanente del campo Araucaria estaba valuada en los libros en BRL 59,0 millones.

II) Producción Agropecuaria

El resultado del segmento Producción Agropecuaria pasó de una ganancia de ARS 18.973 millones durante los nueve meses del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 4.034 millones durante el mismo período del ejercicio 2023.

en ARS millones	9M 23	9M 22	Var a/a
Ingresos	39.836	60.478	-34,1%
Costos	-36.119	-54.973	-34,3%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-843	27.043	-103,1%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-412	-2.605	-84,2%
Resultado bruto	2.462	29.943	-91,8%
Gastos generales y de administración	-2.509	-2.645	-5,1%
Gastos de comercialización	-3.873	-5.156	-24,9%
Otros resultados operativos, netos	93	-3.458	-
Resultado operativo	-3.827	18.684	-120,5%
Resultado por participación en asociadas	-207	289	-171,6%
Resultado del segmento	-4.034	18.973	-121,3%
EBITDA	865	22.698	-96,2%
EBITDA Ajustado	865	22.698	-96,2%

II.a) Granos y Caña de Azúcar

Granos

en ARS millones	9M 23	9M 22	Var a/a
Ingresos	28.150	40.892	-31,2%
Costos	-25.556	-38.692	-34,0%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	2.950	19.106	-84,6%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-412	-2.605	-84,2%
Resultado bruto	5.132	18.701	-72,6%
Gastos generales y de administración	-1.717	-1.614	6,4%
Gastos de comercialización	-3.167	-4.474	-29,2%
Otros resultados operativos, netos	-351	-3.524	-90,0%
Resultado operativo	-103	9.089	-101,1%
Resultado por participación en asociadas	-204	285	-171,6%
Resultado de la actividad	-307	9.374	-103,3%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

Caña de Azúcar

en ARS millones	9M 23	9M 22	Var a/a
Ingresos	7.306	14.184	-48,5%
Costos	-7.032	-11.553	-39,1%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-371	7.939	-104,7%
Resultado bruto	-97	10.570	-100,9%
Gastos generales y de administración	-431	-435	-0,9%
Gastos de comercialización	-362	-243	49,0%
Otros resultados operativos, netos	410	51	703,9%
Resultado operativo	-480	9.943	-104,8%
Resultado de la actividad	-480	9.943	-104,8%

Operación

Volumen de Producción ⁽¹⁾	9M 23	9M 22	9M 21	9M 20	9M 19
Maíz	170.503	240.458	199.438	299.918	134.618
Soja	153.662	157.916	104.217	119.574	101.351
Trigo	21.594	35.502	36.669	43.925	37.596
Sorgo	1.987	2.921	503	3.229	1.267
Girasol	6.021	3.560	4.596	1.954	5.384
Algodón	4.396	3.094	6.818	3.519	-
Otros	8.693	9.557	5.366	5.619	1.946
Total de Granos (ton)	366.856	453.008	357.607	477.738	282.162
Caña de Azúcar (ton)	1.287.194	1.532.906	1.669.521	1.634.521	1.431.110

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

Volumen de Ventas ⁽¹⁾	9M 23			9M 22			9M 21			9M 20			9M 19		
	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	162,2	92,6	254,8	239,8	65,3	305,1	233,9	70,0	303,9	284,7	54,3	339,0	130,7	-	130,7
Soja	66,4	63,6	130,0	150,3	50,6	200,9	117,5	23,3	140,8	156,1	72,5	228,6	71,1	45,6	116,7
Trigo	15,4	-	15,4	31,2	1,3	32,5	29,2	1,3	30,5	39,5	-	39,5	30,3	-	30,3
Sorgo	13,2	-	13,2	22,7	-	22,7	-	-	-	-	-	-	0,4	-	0,4
Girasol	1,4	-	1,4	1,6	-	1,6	2,7	-	2,7	8,5	-	8,5	2,2	-	2,2
Algodón	6,4	-	6,4	4,4	-	4,4	6,4	-	6,4	2,5	1,9	4,4	-	-	-
Otros	8,2	-	8,2	7,6	1,4	9,0	5,3	1,0	6,3	6,1	-	6,1	0,6	-	0,6
Total de Granos (miles ton)	273,1	156,2	429,3	457,6	118,6	576,2	395,0	95,6	490,6	497,4	128,7	626,1	235,3	45,6	280,9
Caña de Azúcar (miles ton)	1.161,0	-	1.161,0	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) Incluye BrasilAgro. No incluye Agro-Uranga S.A

M.L: Mercado Local

M.E: Mercado Extranjero

El resultado de la actividad Granos presentó una variación negativa de ARS 9.681 millones, pasando de una ganancia de ARS 9.374 millones durante los primeros nueve meses del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 307 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 soja y mayores costos directos, principalmente fertilizantes, servicios y labores, 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 pérdida en el resultado productivo en Argentina por menores rindes producto de la sequía, mayores costos directos y menores resultados de la asociada Agrouanga.
- Parcialmente compensado por una ganancia en el resultado por tenencia, derivados de commodities, ventas neto de gastos comerciales en ambos países.

El resultado de la actividad Caña de Azúcar disminuyó en ARS 10.403 millones, pasando de una ganancia de ARS 9.943 millones durante los nueve meses del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 480 millones en el mismo período de 2023. Esto se debe, principalmente, a menores resultados productivos en Brasil por la reducción del precio de los

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

combustibles y su consecuente impacto en la demanda y precio del etanol, mayores costos de fertilizantes y transporte y menores rindes.

Superficie en explotación (has) ⁽¹⁾	Al 31/03/23	Al 31/03/22	Var a/a
Campos propios	113.408	113.866	-0,4%
Campos alquilados	122.293	121.983	0,3%
Campos en concesión	22.314	22.121	0,9%
Campos propios arrendados a terceros	27.975	23.778	17,7%
Superficie Total en Producción	285.990	281.748	1,5%

(1) Incluye Agro-Uranga, Brasil y Paraguay

II.b) Producción Ganadera

Volumen de Producción ⁽¹⁾	9M 23	9M 22	9M 21	9M 20	9M 19
Rodeo (ton)	7.118	6.538	7.546	9.016	8.655
Hacienda Carne (ton)	7.118	6.538	7.546	9.016	8.655

Volumen de Ventas ⁽¹⁾	9M 23			9M 22			9M 21			9M 20			9M 19		
	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	7,8	-	7,8	8,7	-	8,7	11,9	-	11,9	12,3	-	12,3	6,7	-	6,7
Hacienda Carne (miles ton)	7,8	-	7,8	8,7	-	8,7	11,9	-	11,9	12,3	-	12,3	6,7	-	6,7

M.L.: Mercado Local

M.E.: Mercado Extranjero

Hacienda

en ARS millones	9M 23	9M 22	Var a/a
Ingresos	3.393	4.597	-26,2%
Costos	-2.913	-3.833	-24,0%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor de los activos biológicos y productos agrícolas	-3.422	-2	171.000,0%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-	-	100,0%
Pérdida bruta	-2.942	762	-486,1%
Gastos generales y de administración	-239	-243	-1,6%
Gastos de comercialización	-247	-239	3,3%
Otros resultados operativos, netos	31	-22	-
Pérdida operativa	-3.397	258	-1.416,7%
Resultado por participación en asociadas	-3	4	-175,0%
Pérdida de la actividad	-3.400	262	-1.397,7%

Superficie en explotación - Ganadera (has) ⁽¹⁾	Al 31/03/23	Al 31/03/22	var a/a
Campos propios	68.785	63.123	9,0%
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%
Superficie Total en Producción de Carne	82.355	79.883	3,1%

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

Stock de Hacienda	Al 31/03/23	Al 31/03/22	var a/a
Hacienda de Cría	72.945	65.533	11,3%
Hacienda de Invernada	5.144	4.922	4,5%
Hacienda Ovina	14.734	12.642	16,5%
Total Hacienda (cabezas)	92.823	83.097	11,7%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

El resultado de la actividad Hacienda se redujo en ARS 3.662 millones, pasando de una ganancia de ARS 262 millones en el período de nueve meses del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 3.400 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.

II.c) Alquileres y Servicios Agropecuarios

en ARS millones	9M 23	9M 22	Var a/a
Ingresos	987	805	22,6%
Costos	-618	-895	-30,9%
Resultado Bruto	369	-90	-
Gastos generales y de administración	-122	-353	-65,4%
Gastos de comercialización	-97	-200	-51,5%
Otros resultados operativos, netos	3	37	-91,9%
Resultado Operativo	153	-606	-
Resultado de la actividad	153	-606	-

El resultado de la actividad se incrementó en ARS 759 millones, pasando de una pérdida de ARS 606 millones en el período de nueve meses del ejercicio 2022 a una ganancia de ARS 153 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 disminuyó en ARS 371 millones, pasando de una ganancia de ARS 3.537 millones durante los nueve meses del ejercicio 2022 a una ganancia de ARS 3.166 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 granos e insumos, e incrementos en los gastos de comercialización y administración.

en ARS millones	9M 23	9M 22	Var a/a
Ingresos	17.311	17.247	0,4%
Costos	-10.959	-12.164	-9,9%
Resultado bruto	6.352	5.083	25,0%
Gastos generales y de administración	-1.397	-784	78,2%
Gastos de comercialización	-1.557	-1.273	22,3%
Otros resultados operativos, netos	377	341	10,6%
Resultado operativo	3.775	3.367	12,1%
Resultado por participación en asociadas	-609	170	-458,2%
Resultado del segmento	3.166	3.537	-10,5%
EBITDA	3.979	3.543	12,3%
EBITDA Ajustado	3.979	3.543	12,3%

IV) Segmento Corporativo

El resultado negativo del segmento pasó de una pérdida de ARS 948 millones en el período de nueve meses del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 862 millones en el mismo período del ejercicio 2023.

en ARS millones	9M 23	9M 22	Var a/a
Gastos generales y de administración	-862	-948	-9,1%
Pérdida operativa	-862	-948	-9,1%
Pérdida del segmento	-862	-948	-9,1%
EBITDA	-859	-923	-6,9%
EBITDA Ajustado	-859	-923	-6,9%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

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 2023, nuestra participación directa e indirecta en IRSA era del 56,84% sobre el capital social neto de acciones propias en cartera.

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

en ARS Millones	9M 23	9M 22	Var a/a
Ingresos	53.812	39.678	35,6%
Resultado Operativo	-14.564	-5.977	143,7%
EBITDA	-13.896	-6.641	109,2%
EBITDA ajustado	31.462	26.049	20,8%
Resultado del Segmento	-13.256	-7.974	66,2%

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios fueron un 35,6% superiores durante el período de nueve meses del ejercicio 2023 comparado con el mismo período de 2022. El EBITDA ajustado alcanzó ARS 31.462 millones, un 20,8% superior al mismo período del ejercicio anterior, debido principalmente a los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles.

Deuda Financiera y otros

A continuación, se detalla la composición de la deuda al 31 de marzo de 2023:

Negocio Agropecuario

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y descubiertos bancarios	ARS	90,9	Variable	< 360 días
ON Clase XXX	USD	25,0	2,00%	ago-23
ON Clase XXXI	USD	0,4	9,00%	nov-23
ON Clase XXXIX	ARS	24,5	Badlar + 1%	feb-24
ON Clase XXXIV	USD	23,9	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	-	-
Deuda Total CRESUD⁽²⁾	USD	424,9		
Caja y equivalentes⁽²⁾	USD	4,6		
Deuda Neta CRESUD	USD	420,3		
Deuda Neta BrasilAgro	USD	79,4		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 209,01 ARS/USD y 5,063 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 marzo de 2023

Negocio Urbano e Inversiones

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	35,0	Variable	< 360 días
ON Clase VIII	USD	10,3	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
ON Clase XV	USD	61,7	8,0%	mar-25
ON Clase XVI	USD	28,3	7,0%	jul-25
Deuda Total IRSA	USD	381,3		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	185,3		
Deuda Neta IRSA	USD	196,0		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 209,01 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.

Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Mar-23	Mar-22	Mar-21	Mar-20	Mar-19
Activo corriente	165.928	179.124	181.325	874.322	1.022.718
Activo no corriente	681.786	689.523	757.184	1.698.275	2.443.947
Total del activo	847.714	868.647	938.509	2.572.597	3.466.665
Pasivo corriente	141.550	156.832	238.771	663.384	604.753
Pasivo no Corriente	330.492	388.232	376.494	1.534.275	2.168.299
Total del pasivo	472.042	545.064	615.265	2.197.659	2.773.052
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	160.329	117.680	112.463	40.662	181.694
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	215.343	205.903	210.781	334.276	511.919
Patrimonio neto	375.672	323.583	323.244	374.938	693.613
Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más Patrimonio neto	847.714	868.647	938.509	2.572.597	3.466.665

Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Mar-23	Mar-22	Mar-21	Mar-20	Mar-19
Resultado bruto	43.792	58.968	50.053	57.221	53.617
Resultado operativo	-18.080	20.729	5.843	53.231	-6.472
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	562	-1.079	-6.442	2.616	-6.133
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-17.518	19.650	-599	55.847	-12.605
Resultados financieros netos	16.441	34.474	4.143	-71.544	-38.597
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-1.077	54.124	3.544	-15.697	-51.202
Impuesto a las Ganancias	37.408	10.550	-9.147	-14.086	13.989
Resultado del período de operaciones continuadas	36.331	64.674	-5.603	-29.783	-37.213
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-23.275	-3.342	-27.593
Resultado del período	36.331	64.674	-28.878	-33.125	-64.806
Accionistas de la sociedad controlante	20.487	40.026	-14.576	-45.450	-44.962
Interés no controlante	15.844	24.648	-14.302	12.325	-19.844

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Mar-23	Mar-22	Mar-21	Mar-20	Mar-19
Fondos generados por / (utilizados en) las actividades operativas	6.480	20.365	-15.895	115.391	51.016
Fondos generados por las actividades de inversión	16.433	22.212	183.642	71.870	44.611
Fondos utilizados en las actividades de financiación	-53.862	-63.854	-121.448	-299.632	-58.110
Total de fondos (utilizados) / generados durante el período	-30.949	-21.277	46.299	-112.371	37.517

Indicadores

En millones de ARS	Mar-23	Mar-22	Mar-21	Mar-20	Mar-19
Liquidez ⁽¹⁾	1,172	1,142	0,759	1,318	1,691
Solvencia ⁽²⁾	0,796	0,594	0,525	0,171	0,250
Inmovilización del capital ⁽³⁾	0,804	0,794	0,807	0,660	0,705
Rentabilidad ⁽⁴⁾	0,097	0,200	-0,089	-0,088	-0,093

(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 2023

Hechos relevantes del período y posteriores

Enero 2023: Programa de Recompra de Acciones – Modificación de Precio Máximo

En el mes de noviembre de 2022, el Directorio aprobó los 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.

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 12.670.512 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 78,51% del programa aprobado.

Febrero 2023: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de febrero de 2023 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 1.145.477 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 647.894,92.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 592.172.576 a 593.354.866, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 89.470.448 a 88.324.971.

Abril 2023: Emisión de ON Locales - Clase XLI y XLII

El 4 de abril de 2023, se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XLI y XLII, por un monto total de USD 50,0 millones a través de los siguientes instrumentos:

- Clase XLI (pesos): Denominadas y pagaderas en pesos por ARS 4.147,3 millones (equivalentes a USD 20,0 millones) a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 3% con intereses pagaderos trimestralmente. La amortización del capital será 100% al vencimiento, el 4 de octubre de 2024. El precio de emisión fue de 100,0% del valor nominal
- Clase XLII (dólar linked): Denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por un monto de USD 30,0 millones a una tasa del 0,0%. La amortización del capital será en tres cuotas: 33% el 4 de octubre de 2025, 33% el 4 de enero de 2026 y 34% al vencimiento, el 4 de mayo de 2026. El precio de emisión fue de 100,0% el valor nominal.

Los fondos serán destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo, según se define en los documentos de emisión.

Abril 2023: Mejora en la Calificación de Riesgo

El 3 de abril de 2023, FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (afiliada de Fitch Ratings), subió la calificación de AA(arg) a AA+(arg) de las obligaciones negociables de la Compañía.

Abril 2023: Emisión de Obligaciones Negociables por FyO

Con fecha 25 de abril de 2023, FyO emitió la tercera serie de obligaciones negociables por un monto de USD 20 millones. Los títulos de deuda están denominados en dólares y pagaderos en pesos al tipo de cambio aplicable, con una tasa fija de 0,0% y vencimiento a los 36 meses de la fecha de emisión. 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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2023

Abril 2023: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 27 de abril de 2023, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Prórroga del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por hasta USD 500 millones por un plazo de 5 años.
- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 9.500 millones.
- Distribución de 12.670.512 acciones propias a los accionistas en proporción a sus tenencias.

Con fecha 8 de mayo de 2023, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 9.500.000.000 equivalente al 1.652,4532% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) ARS 16,5245 y un monto por ADS de ARS 165,2453 (Pesos argentinos por ADS). Asimismo, en la misma fecha, la Compañía distribuyó entre sus accionistas 12.670.512 acciones propias, equivalentes al 2,2039% del Capital Social, 0,0220 acciones por acción ordinaria y 0,2204 acciones por ADS.

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)		
	2023	2022
Resultado del período	36.331	64.674
Impuesto a las ganancias	-37.408	-10.550
Resultados financieros, netos	-16.441	-34.474
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-562	1.079
Depreciaciones y amortizaciones	6.111	5.397
EBITDA (no auditado)	-11.969	26.126
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio agropecuario	74	-845
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio inmobiliario	45.358	32.690
Venta realizada – Negocio agropecuario	-	-1.748
EBITDA Ajustado (no auditado)	-9.767	-9.602

Breve comentario sobre perspectivas para el próximo trimestre

La campaña 2023 está avanzando con condiciones mixtas, precios de commodities sostenidos, fuerte presión de costos y condiciones climáticas adversas en la región, principalmente en Argentina. La corriente “Niña” ha provocado una de las peores sequías de la historia en la zona núcleo del país afectando los cultivos, principalmente soja y maíz. Cresud espera compensar parcialmente la caída en el volumen de granos con su diversificación regional y mediante el efecto precio, dado que el gobierno argentino anunció la implementación de un tipo de cambio diferencial para el sector en esta campaña. En Brasil, Bolivia y Paraguay, donde poseemos campos a través de nuestra subsidiaria Brasilagro, se vienen observando condiciones climáticas más favorables. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para minimizar el riesgo climático y alcanzar buenos rendimientos en toda la región.

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. Estamos muy activos vendiendo fracciones de campo en Brasil 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 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, y fuerte actividad de real estate, mediante la venta de activos de oficinas a precios muy atractivos. Las perspectivas son positivas para el cuarto trimestre 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