

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre 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>	3M 24	3M 23	Var a/a
Ingresos	67.523	71.158	-5,1%
Costos	-41.972	-45.524	-7,8%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de la cosecha	-2.298	-3.405	-32,5%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	1.603	617	159,8%
Ganancia bruta	24.856	22.846	8,8%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	100.936	-15.748	-
Resultado por venta de campos	28	60	-53,3%
Gastos generales y de administración	-2.305	-6.488	-64,5%
Gastos de comercialización	-5.703	-4.165	36,9%
Otros resultados operativos, netos	3.167	2.898	9,3%
Honorarios por gerenciamiento	-4.549	-1.017	347,3%
Resultado operativo	116.430	-1.614	-
Depreciaciones y Amortizaciones	4.636	4.623	0,3%
Pagos derechos de uso	-1.343	-2.172	-38,2%
EBITDA (no auditado)	119.723	837	14.203,8%
EBITDA AJUSTADO (no auditado)	14.340	23.561	-39,1%
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	1.885	1.980	-4,8%
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	118.315	366	32.226,5%
Resultados Financieros, Netos	1.901	15.026	-87,3%
Resultado antes de impuestos a las ganancias	120.216	15.392	681,0%
Impuesto a las ganancias	-41.247	-2.921	1312,1%
Resultado del período	78.969	12.471	533,2%
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	40.780	8.271	393,0%
Interés no controlante	38.189	4.200	809,3%

Los ingresos consolidados y el EBITDA ajustado disminuyeron durante el primer trimestre del ejercicio 2024 un 5,1% y un 39,1%, respectivamente, comparado con el mismo período del ejercicio 2023. El EBITDA ajustado de los segmentos que conforman el negocio agropecuario fue de ARS 128 millones y el del negocio de propiedades urbanas e inversiones (a través de IRSA), ARS 14.212 millones.

El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2024 arrojó una ganancia de ARS 78.969 millones, un 533,2% superior al registrado en el mismo período de 2023. Este mayor resultado se explica principalmente por la ganancia por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión del negocio de propiedades urbanas e inversiones.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

Descripción de las operaciones por segmento

3M 2024	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total	3M 24 vs. 3M 23
Ingresos	36.696	25.302	61.998	-5,8%
Costos	-31.959	-4.342	-36.301	-8,7%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-2.337	-	-2.337	-32,5%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	1.603	-	1.603	159,8%
Ganancia bruta	4.003	20.960	24.963	7,4%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-45	100.972	100.927	-
Resultado por venta de campos	28	-	28	-53,3%
Gastos generales y de administración	-2.710	308	-2.402	-63,3%
Gastos de comercialización	-3.923	-1.624	-5.547	26,3%
Otros resultados operativos, netos	4.336	-1.182	3.154	9,7%
Resultado operativo	1.689	119.434	121.123	-
Resultado por participación en asociadas	-332	2.080	1.748	-18,2%
Resultado del segmento	1.357	121.514	122.871	8.546,8%

3M 2023	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total
Ingresos	43.653	22.194	65.847
Costos	-35.350	-4.410	-39.760
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-3.464	-	-3.464
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	617	-	617
Ganancia bruta	5.456	17.784	23.240
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-96	-15.853	-15.949
Resultado por venta de campos	60	-	60
Gastos generales y de administración	-2.846	-3.706	-6.552
Gastos de comercialización	-3.203	-1.188	-4.391
Otros resultados operativos, netos	2.443	432	2.875
Resultado operativo	1.814	-2.531	-717
Resultado por participación en asociadas	-300	2.438	2.138
Resultado del segmento	1.514	-93	1.421

Campaña 2024

La campaña 2024 se presenta de dimensiones levemente superiores a la que termina en la región, con mejores condiciones climáticas, particularmente en Argentina, que experimentó durante la campaña pasada una de sus peores sequías históricas. Si bien hasta el momento las lluvias no acompañaron como se esperaba afectando la producción de los cultivos de invierno, comenzaron a regularizarse a partir del mes de noviembre, proyectándose a nivel país una producción de soja de 48 millones de toneladas y de maíz de 50 millones de toneladas. Los precios internacionales de commodities y los costos de los insumos han venido corrigiendo respecto de la campaña pasada. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para alcanzar elevados rendimientos y aumentar los márgenes por hectárea.

Nuestro Portfolio

Durante el primer trimestre del ejercicio 2024, nuestro portfolio bajo manejo estuvo compuesto por 749.954 hectáreas, de las cuales 314.569 ha son productivas y 435.585 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 2023

Breakdown de Hectáreas:

Propias y en Concesión ^(*) ^(**) ^(***)

	Productivas		En Reserva	Totales
	Agrícolas	Ganaderas		
Argentina	74.316	140.405	320.609	535.330
Brasil	61.533	10.519	73.831	145.883
Bolivia	8.776	-	1.244	10.020
Paraguay	14.865	4.155	39.701	58.721
Total	159.490	155.079	435.585	749.954

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

^(**) Incluye 85.000 has ovinas

^(***) No incluye doble cosecha

Alquiladas ^(*)

	Agrícolas	Ganaderas	Otros	Totales
Argentina	44.932	10.896	-	55.828
Brasil	51.775	700	6.617	59.092
Total	96.707	11.596	6.617	114.920

^(*) 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 24	3M 23	Var a/a
Ingresos	-	-	100,0%
Costos	-24	-29	-17,2%
Pérdida bruta	-24	-29	-17,2%
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	-45	-96	-53,1%
Resultado por venta de campos	28	60	-53,3%
Gastos generales y de administración	-5	-5	-
Gastos de comercialización	-4	-2	100,0%
Otros resultados operativos, netos	3.709	531	598,5%
Ganancia operativa	3.659	459	697,2%
Ganancia del segmento	3.659	459	697,2%
EBITDA	3.663	466	686,1%
EBITDA Ajustado	3.680	560	557,1%

La ganancia del segmento aumentó en ARS 3.198,2 millones, explicado principalmente por la valorización de cuentas a cobrar en el presente período por la venta de campos acordadas en soja (incluido en Otros Resultados Operativos), proveniente de Brasil.

Durante el trimestre no hubo venta de campos en la región. Con posterioridad al cierre del período, el 6 de octubre del 2023, la Compañía vendió una fracción de 4.262 hectáreas de reserva con potencial productivo del establecimiento "Los Pozos", ubicado en la Provincia de Salta, Argentina, quedando un remanente de aproximadamente 235.300 hectáreas de dicho establecimiento en manos de la sociedad.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

El monto total de la operación fue fijado en USD 2,3 millones, de los cuales se han cobrado a la fecha USD 0,9 millones. El saldo remanente de USD 1,4 millones, garantizado con una hipoteca sobre el inmueble, se cobrará en 2 cuotas, la primera de USD 0,27 millones en septiembre de 2024 y el remanente de USD 1,13 millones en septiembre de 2025.

La fracción de campo estaba valuada contablemente en ARS 119,2 millones y la ganancia de la operación, que será reconocida en los estados contables de la sociedad del segundo trimestre del período fiscal 2024, asciende a la suma aproximada de ARS 722,9 millones.

II) Producción Agropecuaria

El resultado del segmento Producción Agropecuaria pasó de una ganancia de ARS 4.709 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2023 a una ganancia de ARS 1.506 millones durante el mismo período del ejercicio 2024.

en ARS millones	3M 24	3M 23	Var a/a
Ingresos	28.402	31.930	-11,0%
Costos	-24.375	-28.661	-15,0%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-2.337	-3.464	-32,5%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	1.603	617	159,8%
Ganancia bruta	3.293	422	680,3%
Gastos generales y de administración	-1.667	-1.354	23,1%
Gastos de comercialización	-2.920	-2.443	19,5%
Otros resultados operativos, netos	100	1.633	-93,9%
Resultado operativo	-1.194	-1.742	-31,5%
Resultado por participación en asociadas	-26	-103	-74,8%
Resultado del segmento	-1.220	-1.845	-33,9%
EBITDA	1.293	59	2.091,2%
EBITDA Ajustado	1.506	4.709	-68,0%

II.a) Granos y Caña de Azúcar

Granos

en ARS millones	3M 24	3M 23	Var a/a
Ingresos	15.214	19.065	-20,2%
Costos	-13.945	-16.937	-17,7%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-1.648	-3.014	-45,3%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	1.608	622	158,5%
Ganancia bruta	1.229	-264	-
Gastos generales y de administración	-1.138	-809	40,7%
Gastos de comercialización	-2.404	-2.083	15,4%
Otros resultados operativos, netos	232	1.106	-79,0%
Resultado operativo	-2.081	-2.050	1,5%
Resultado por participación en asociadas	-26	-101	-74,3%
Resultado de la actividad	-2.107	-2.151	-2,0%

Caña de Azúcar

en ARS millones	3M 24	3M 23	Var a/a
Ingresos	10.171	9.975	2,0%
Costos	-8.121	-9.491	-14,4%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	186	2.035	-90,9%
Ganancia bruta	2.236	2.519	-11,2%
Gastos generales y de administración	-294	-238	23,5%
Gastos de comercialización	-285	-138	106,5%
Otros resultados operativos, netos	-91	434	-
Resultado operativo	1.566	2.577	-39,2%
Resultado de la actividad	1.566	2.577	-39,2%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

Operación

Volumen de Producción ⁽¹⁾	3M 24	3M 23	3M 22	3M 21	3M 20
Maíz	223.968	162.906	229.203	187.328	285.831
Soja	92.423	394	90	1.386	1.270
Trigo	21.419	115	531	72	-164
Sorgo	5.922	2.123	2.840	783	3.229
Girasol	8.710	-3	-	-	-1
Algodón	14.180	3.353	3.094	6.723	3.237
Otros	7.236	390	1.631	449	198
Total de Granos (ton)	373.858	169.278	237.389	196.741	293.600
Caña de Azúcar (ton)	989.535	1.061.216	1.059.914	1.142.166	1.168.915

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

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

Volumen de Ventas ⁽³⁾	3M24			3M23			3M22			3M21			3M20		
	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽¹⁾	Total	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽¹⁾	Total	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽¹⁾	Total	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽¹⁾	Total	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽¹⁾	Total
Maíz	84,9	38,0	122,85	100,2	42,8	143,04	129,7	22,0	151,7	161,1	33,3	194,4	152,5	18,1	170,6
Soja	11,9	27,1	38,97	29,6	13,1	42,73	48,7	46,6	95,3	68,2	22,5	90,7	67,5	38,4	105,9
Trigo	2,7	-	2,68	0,6	-	0,62	0,8	-	0,8	0,6	0,2	0,8	1,5	-	1,5
Sorgo	1,9	-	1,90	8,1	-	8,08	6,3	-	6,3	-	-	-	-	-	-
Girasol	1,7	-	1,72	0,0	-	0,04	0,1	-	0,1	-	-	-	4,3	-	4,3
Algodón	3,3	0,2	3,48	1,4	-	1,40	1,6	-	1,6	0,3	-	0,3	-	-	-
Otros	2,6	-	2,60	1,2	-	1,20	3,3	0,8	4,1	1,5	1,0	2,5	0,3	-	0,3
Total de Granos (ton)	108,9	65,3	174,2	141,2	55,9	197,1	190,5	69,4	259,9	231,7	57,0	288,7	226,1	56,5	282,6
Caña de Azúcar (ton)	989,5	-	989,5	955,2	-	955,2	1.056,7	-	1.056,7	1.038,3	-	1.038,3	1.056,6	-	1.056,6

(1) Mercado Local

(2) Mercado Extranjero

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

El resultado de la actividad Granos presentó una variación positiva de ARS 44 millones, pasando de una pérdida de ARS 2.151 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2023 a una pérdida de ARS 2.107 millones durante el mismo período del ejercicio 2024, principalmente como consecuencia de:

- Una pérdida en el resultado por ventas neto de gastos comerciales en Brasil, producto de menores márgenes a causa de menores precios promedio tanto en soja como en maíz;
- Compensado por una menor pérdida en el resultado productivo en Argentina por el desvío de la Campaña 22-23 por una mayor cantidad de toneladas obtenidas;
- Una menor ganancia en el resultado por derivados de commodities por la tendencia alcista de los precios futuros en el presente período;
- Una ganancia en el resultado por tenencia en Argentina, por una mejor performance de precios frente a la inflación, principalmente en soja.

El resultado de la actividad Caña de Azúcar disminuyó en ARS 1.011 millones, pasando de una ganancia de ARS 2.577 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2023 a una ganancia de ARS 1.566 millones en el mismo período de 2024. Esto se debe, principalmente, a menores resultados productivos en Brasil debido a la baja de precios y el aumento de costos, compensado parcialmente por una mejora en el resultado por venta a causa de un mayor volumen comercializado

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

Superficie en explotación (has) ⁽¹⁾	AI 30/09/23	AI 30/09/22	Var a/a
Campos propios	128.810	118.061	9,1%
Campos alquilados	120.094	122.154	-1,7%
Campos en concesión	22.419	22.407	0,1%
Campos propios arrendados a terceros	21.380	26.009	-17,8%
Superficie Total en Producción	292.703	288.631	1,4%

(1) Incluye Agro-Uranga.

II.b) Producción Ganadera

	3M24	3M23	3M22	3M21	3M20
Producción de carne ⁽¹⁾	1.895	1.916	1.468	1.799	2.211

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

Volumen de Ventas	3M24			3M23			3M22			3M21			3M20		
	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽¹⁾	Total	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽¹⁾	Total	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽¹⁾	Total	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽¹⁾	Total	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽¹⁾	Total
Hacienda Carne (ton)	3,6	-	3,6	2,8	-	2,8	3,0	-	3,0	5,6	-	5,6	4,7	-	4,7

M.L.: Mercado Local

M.E.: Mercado Extranjero

Hacienda

en ARS millones	3M 24	3M 23	Var a/a
Ingresos	2.111	2.142	-1,4%
Costos	-1.708	-1.973	-13,4%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor de los activos biológicos y productos agrícolas	-875	-2.485	-64,8%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-5	-5	0,0%
Ganancia bruta	-477	-2.321	-79,4%
Gastos generales y de administración	-154	-114	35,1%
Gastos de comercialización	-156	-105	48,6%
Otros resultados operativos, netos	-31	52	-
Resultado operativo	-818	-2.488	-67,1%
Resultado por participación en asociadas	-	-2	-100,0%
Resultado de la actividad	-818	-2.490	-67,1%

Superficie en explotación - Ganadera (has) ⁽¹⁾	AI 30/09/23	AI 30/09/22	Var a/a
Campos propios	68.013	68.401	-0,6%
Campos alquilados	10.896	10.896	0,0%
Campos en concesión	2.696	2.604	3,5%
Campos propios arrendados a terceros	70	70	0,0%
Superficie Total en Producción de Carne	81.675	81.971	-0,4%

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

Stock de Hacienda	AI 30/09/23	AI 30/09/22	Var a/a
Hacienda de Cría	70.644	63.501	11,2%
Hacienda de Invernada	3.154	3.617	-12,8%
Hacienda Ovina	13.436	11.156	20,4%
Total Hacienda (cabezas)	87.234	78.274	11,4%

El resultado de la actividad Hacienda se incrementó en ARS 1.672 millones, pasando de una pérdida de ARS 2.490 millones en el primer trimestre del ejercicio 2023 a una pérdida de ARS 818 millones en el mismo período del ejercicio 2024, explicado principalmente por una menor pérdida por producción y tenencia debido a una mejor performance de

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

precios con respecto a la inflación y una mayor ganancia en el resultado por venta, por un aumento en el cabezas vendidas.

II.c) Alquileres y Servicios Agropecuarios

en ARS millones	3M 24	3M 23	Var a/a
Ingresos	906	748	21,1%
Costos	-601	-260	131,2%
Ganancia bruta	305	488	-37,5%
Gastos generales y de administración	-81	-193	-58,0%
Gastos de comercialización	-75	-117	-35,9%
Otros resultados operativos, netos	-10	41	-
Resultado operativo	139	219	-36,5%
Resultado de la actividad	139	219	-36,5%

El resultado de la actividad se redujo en ARS 80 millones, pasando de una ganancia de ARS 219 millones en el primer trimestre del ejercicio 2023 a una ganancia de ARS 139 millones en el mismo período de 2024.

III) Otros Segmentos

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

El resultado del segmento se redujo en ARS 4.288 millones, pasando de una ganancia de ARS 3.603 millones para el período de tres meses del ejercicio 2023 a una pérdida de ARS 685 millones para el mismo período del ejercicio 2024, como consecuencia de una menor ganancia por operaciones de futuros y opciones, en comisiones de corretaje de granos y en las operaciones de acopio y consignación así como una mayor pérdida en la venta de insumos parcialmente compensado por una disminución en los gastos de comercialización y administración.

en ARS millones	3M 24	3M 23	Var a/a
Ingresos	8.294	11.723	-29,3%
Costos	-7.560	-6.660	13,5%
Ganancia bruta	734	5.063	-85,5%
Gastos generales y de administración	-641	-784	-18,2%
Gastos de comercialización	-999	-758	31,8%
Otros resultados operativos, netos	527	279	88,9%
Resultado operativo	-379	3.800	-110,0%
Resultado por participación en asociadas	-306	-197	55,3%
Resultado del segmento	-685	3.603	-119,0%
EBITDA	-185	3.900	-104,7%
EBITDA Ajustado	-117	3.864	-103,0%

IV) Segmento Corporativo

El resultado negativo del segmento pasó de una pérdida de ARS 691 millones en el primer trimestre del ejercicio 2023 a una pérdida de ARS 397 millones en el mismo período del ejercicio 2024.

en ARS millones	3M 24	3M 23	Var a/a
Gastos generales y de administración	-397	-703	-43,5%
Pérdida operativa	-397	-703	-43,5%
Pérdida del segmento	-397	-703	-43,5%
EBITDA	-397	-691	-42,5%
EBITDA Ajustado	-397	-691	-42,5%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023, nuestra participación directa e indirecta en IRSA era del 57,16% sobre el capital social.

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

en ARS Millones	3M 24	3M 23	Var a/a
Ingresos	30.705	27.765	10,6%
Resultado Operativo	119.261	-2.468	-
EBITDA	120.074	-1.950	-
EBITDA ajustado	14.392	16.064	-10,4%
Resultado del Segmento	121.514	-93	-

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios fueron un 10,6% superiores durante el primer trimestre del ejercicio 2024 comparado con el mismo período de 2023. El EBITDA ajustado alcanzó ARS 14.392 millones, un 10,4% inferior al mismo período del ejercicio anterior.

Deuda Financiera y otros

A continuación, se detalla la composición de la deuda al 30 de septiembre de 2023:

Negocio Agropecuario

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽²⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y descubiertos bancarios	ARS	54,0	Variable	< 360 días
ON Clase XXXI	USD	0,4	9,00%	nov-23
ON Clase XXXIX	ARS	14,6	Variable	feb-24
ON Clase XXXIV	USD	12,2	6,99%	jun-24
ON Clase XXXIII	USD	6,4	6,99%	jul-24
ON Clase XXXV	USD	31,4	3,50%	sep-24
ON Clase XLI	ARS	11,9	Variable	oct-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	70,4	8,00%	mar-25
ON Clase XLII	USD	30,0	0,00%	may-25
ON Clase XL	USD	38,2	0,00%	dic-26
Otras deudas		32,0	-	-
Deuda Total CRESUD⁽³⁾	USD	366,5		
Caja y equivalentes⁽³⁾	USD	14,6		
Deuda Neta CRESUD	USD	351,9		
Deuda Total Neta BrasilAgro	USD	25,4		

(1) No considera recompras

(2) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 349,95 ARS/USD y 5,032 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 2023

Negocio Urbano e Inversiones

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	21,0	Variable	< 360 días
ON Clase VIII	USD	10,8	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	43,8	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	22,2	3,9%	ago-24
ON Clase XIV	USD	157,8	8,75%	jun-28
ON Clase XV	USD	61,7	8,0%	mar-25
ON Clase XVI	USD	28,3	7,0%	jul-25
ON Clase XVII	USD	25,0	5,0%	dic-25
Deuda Total IRSA	USD	383,4		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	192,3		
Deuda Neta IRSA	USD	191,1		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 349,95 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 ARS millones	Sep-23	Sep-22	Sep-21	Sep-20	Sep-19
Activo corriente	315.001	285.405	296.161	333.538	1.622.715
Activo no corriente	1.241.538	1.201.577	1.229.380	1.283.006	3.476.467
Total del activo	1.556.539	1.486.982	1.525.541	1.616.544	5.099.182
Pasivo corriente	286.437	312.517	259.928	335.671	1.092.139
Pasivo no corriente	548.952	575.209	771.301	776.172	3.234.687
Total del pasivo	835.389	887.726	1.031.229	1.111.843	4.326.826
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	318.442	243.320	154.891	154.643	150.604
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	402.708	355.936	339.421	350.058	621.752
Patrimonio neto	721.150	599.256	494.312	504.701	772.356
Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más patrimonio neto	1.556.539	1.486.982	1.525.541	1.616.544	5.099.182

Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

En ARS millones	Sep-23	Sep-22	Sep-21	Sep-20	Sep-19
Resultado bruto	24.856	22.846	24.910	16.415	31.825
Resultado operativo	116.430	-1.614	-12.055	160.133	104.239
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	1.885	1.980	-903	882	5.783
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	118.315	366	-12.958	161.015	110.022
Resultados financieros netos	1.901	15.026	13.964	-17.009	-120.926
Resultado antes de impuesto a las ganancias	120.216	15.392	1.006	144.006	-10.904
Impuesto a las ganancias	-41.247	-2.921	11.373	-53.039	-18.064
Resultado del ejercicio de operaciones continuadas	78.969	12.471	12.379	90.967	-28.968
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-	-40.916	92.084
Resultado del período	78.969	12.471	12.379	50.051	63.116
Accionistas de la sociedad controlante	40.780	8.271	8.898	19.236	-21.231
Interés no controlante	38.189	4.200	3.481	30.815	84.347

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

En ARS millones	Sep-23	Sep-22	Sep-21	Sep-20	Sep-19
Fondos generados por las actividades operativas	35.677	19.299	39.836	28.842	79.138
Fondos generados por las actividades de inversión	3.059	3.843	-915	269.578	21.693
Fondos utilizados en las actividades de financiación	-24.973	-55.239	-41.047	-201.094	-239.126
Total de fondos (utilizados) / generados durante el ejercicio	13.763	-32.097	-2.126	97.326	-138.295

Indicadores

	Sep-23	Sep-22	Sep-21	Sep-20	Sep-19
Liquidez ⁽¹⁾	1,100	0,913	1,139	0,994	1,486
Solvencia ⁽²⁾	0,863	0,675	0,479	0,454	0,179
Inmovilización del capital ⁽³⁾	0,798	0,808	0,806	0,794	0,682
Rentabilidad ⁽⁴⁾	0,120	0,023	0,245	-0,105	0,134

(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

Hechos relevantes del período y posteriores

Septiembre 2023: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 en el mes de septiembre de 2023, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose alta un total de 64.162 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 32.311,98.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 593.389.883 a 593.454.045, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 89.293.771 a 88.236.618.

Octubre 2023: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 5 de octubre 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:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 22.000 millones y un dividendo en especie mediante la entrega de 22.090.627 (veintidós millones noventa mil seiscientos veintisiete) acciones de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA ("IRSA") de titularidad de la Sociedad a la fecha de la Asamblea.
- Distribución de 5.791.355 acciones propias de un 1 voto por acción y de VN ARS 1.
- Designación de miembros del directorio.

Con fecha 12 de octubre de 2023, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 22.000.000.000 y un dividendo en especie mediante la entrega de 22.090.627 (veintidós millones noventa mil seiscientos veintisiete) acciones de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA ("IRSA") de titularidad de la Sociedad, según la cotización de dichas acciones al 4 de octubre de 2023 que asciende a la suma de ARS 644,75, con cargo al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023, equivalentes al 3.743,644234382% para el caso del dividendo en efectivo y al 2.423,657698% para el caso del dividendo el especie, del capital social con derecho a cobro representado por un total de 587.662.679 acciones, monto por acción de ARS 37,43644234382 y un monto por ADS de ARS 374,3644234382 (Pesos argentinos por ADR).

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

El mismo día, la Compañía distribuyó acciones propias, la distribución de acciones constituye 0,0098548967 acciones por acción ordinaria y 0,098548967 por ADS, un porcentaje del 0,98548967% sobre el capital social de ARS 587.662.679 neto de acciones en cartera.

A la fecha de presentación de los estados financieros, el dividendo en efectivo y las acciones propias aún no han sido distribuidas entre los tenedores de ADS debido a las restricciones cambiarias y bursátiles vigentes en Argentina. IRSA se encuentra analizando junto con el Bank of New York Mellon (“BONY”), custodio de los ADS, alternativas posibles de distribución o inversión de dichos fondos hasta que la entidad pueda vehicular los mismos en favor de los tenedores de ADS, poniendo a disposición de cualquiera de ellos que así lo disponga los pesos argentinos correspondientes a su dividendo.

Mientras tanto, los fondos se encuentran depositados en el fondo común de inversión “Super Ahorro \$” administrado por Santander Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A., con el objetivo de preservar el valor del dividendo en pesos.

Octubre 2023: Warrants – Post distribución de dividendos

El 27 de septiembre de 2023, se informó los términos y condiciones de las opciones en circulación (“warrants”) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias entre sus accionistas. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,1232 (de VN ARS 1)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,2548 (de VN ARS 1)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,5036 (de VN ARS 1)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,4508 (de VN ARS 1)

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

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)		
	2023	2022
Resultado del período	78.969	12.471
Impuesto a las ganancias	41.247	2.921
Resultados financieros, netos	-1.901	-15.026
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-1.885	-1.980
Depreciaciones y amortizaciones	4.636	4.623
Pagos derechos de uso	-1.343	-2.172
EBITDA (no auditado)	119.723	837
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio agropecuario	45	96
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio inmobiliario	-100.972	15.853
Venta realizada – Negocio agropecuario	-28	-
Venta realizada – Negocio inmobiliario	280	2.161
FV de activos biológicos	727	-1.044
FV realizado de activos biológicos	-446	5.658
Otros (recupero provisión)	-4.989	-
EBITDA Ajustado (no auditado)	14.340	23.561

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

Breve comentario sobre perspectivas para el próximo trimestre

La campaña 2024 se presenta de dimensiones levemente superiores a la que termina en la región, con mejores condiciones climáticas, particularmente en Argentina, que experimentó durante la campaña pasada una de sus peores sequías históricas. Si bien hasta el momento las lluvias no acompañaron como se esperaba afectando la producción de los cultivos de invierno, comenzaron a regularizarse a partir del mes de noviembre, proyectándose a nivel país una producción de soja de 48 millones de toneladas y de maíz de 50 millones de toneladas.

Los precios internacionales de commodities y los costos de los insumos han venido corrigiendo respecto de la campaña pasada. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para alcanzar elevados rendimientos y aumentar los márgenes por hectárea.

En cuanto a la actividad ganadera, la campaña 2024 se presenta con ciertos interrogantes con respecto a la demanda internacional y a la posición exportadora que podría adoptar la Argentina. La retracción de la oferta ganadera y un crecimiento en las exportaciones son dos factores clave que podrían influir en la recuperación de los valores de la hacienda. 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 la región, esperando que Brasil mantenga su liquidez y precios firmes, y Argentina aumente la cantidad de transacciones, con valuaciones competitivas.

Nuestro negocio de servicios comerciales agropecuarios, a través de FyO, proyecta seguir creciendo en la comercialización de granos, continuar con la transformación digital de la empresa y avanzar en la regionalización del negocio de insumos en Brasil, Paraguay, Bolivia y Perú con el objetivo de aumentar las ventas y los márgenes. Por su parte, Agrofy, la plataforma online del agro, focalizará su crecimiento en la rentabilidad de las distintas categorías y principales clientes. Seguiremos logrando sinergias con FyO en el desarrollo de acuerdos comerciales con clientes y dando visibilidad a nuestro portafolio a través del Marketplace.

El negocio de propiedades urbanas y inversiones, que poseemos a través de IRSA, viene registrando muy buenos resultados en todos sus segmentos de renta y distribuyendo elevados dividendos. Si bien el contexto político y económico actual genera incertidumbre, confiamos en la calidad del portafolio y en la capacidad del management para adaptarse a los cambios del contexto y continuar ofreciendo las mejores propuestas a sus inquilinos y visitantes.

Seguiremos trabajando durante el ejercicio 2024 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