

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

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 24	6M 23	Var a/a
Ingresos	204.745	210.149	-2,6%
Costos	-116.197	-123.626	-6,0%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de la cosecha	-377	-7.765	-95,1%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	6.924	1.423	386,6%
Ganancia bruta	95.095	80.181	18,6%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	139.697	-89.946	-
Resultado por venta de campos	4.223	1.761	139,8%
Gastos generales y de administración	-16.204	-20.671	-21,6%
Gastos de comercialización	-16.298	-13.471	21,0%
Otros resultados operativos, netos	5.510	-6.857	-
Honorarios por gerenciamiento	-5.638	-3.807	48,1%
Resultado operativo	206.385	-52.810	-
Depreciaciones y Amortizaciones	11.464	12.023	-4,6%
Pagos derechos de uso	-4.845	-4.652	4,1%
EBITDA (no auditado)	213.004	-45.439	-
EBITDA AJUSTADO (no auditado)	79.677	54.913	45,1%
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	19.873	2.528	686,1%
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	226.258	-50.282	-
Resultados Financieros, Netos	-66.368	27.395	-342,3%
Resultado antes de impuestos a las ganancias	159.890	-22.887	-
Impuesto a las ganancias	-37.685	82.794	-145,5%
Resultado del período	122.205	59.907	104,0%
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	48.800	32.929	48,2%
Interés no controlante	73.405	26.978	172,1%

Los ingresos consolidados disminuyeron durante el primer semestre del ejercicio 2024 un 2,6%, comparado con el mismo período del ejercicio 2023, mientras que el EBITDA Ajustado se incrementó un 45,1% en el mismo período. El EBITDA ajustado de los segmentos que conforman el negocio agropecuario fue de ARS 23.857 millones, un 39,3% superior al registrado en el mismo período de 2023 producto, principalmente, de mayores ventas de campos. El EBITDA ajustado del negocio de propiedades urbanas e inversiones (a través de IRSA), ARS 63.262 millones.

El resultado neto para el primer semestre del ejercicio 2024 arrojó una ganancia de ARS 122.205 millones, un 104,0% 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 31 de diciembre de 2023

Descripción de las operaciones por segmento

6M 2024	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total	6M 24 vs. 6M 23
Ingresos	103.563	84.304	187.867	-2,4%
Costos	-83.400	-14.866	-98.266	-5,9%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-642	-	-642	-92,0%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	6.924	-	6.924	386,6%
Ganancia bruta	26.445	69.438	95.883	17,7%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	955	139.883	140.838	-
Resultado por venta de campos	4.223	-	4.223	139,8%
Gastos generales y de administración	-9.350	-7.042	-16.392	-21,6%
Gastos de comercialización	-10.519	-5.763	-16.282	15,6%
Otros resultados operativos, netos	7.281	-1.842	5.439	-
Resultado operativo	19.035	194.674	213.709	-
Resultado por participación en asociadas	-55	18.970	18.915	394,0%
Resultado del segmento	18.980	213.644	232.624	-

6M 2023	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total
Ingresos	114.924	77.591	192.515
Costos	-90.951	-13.479	-104.430
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-8.012	-	-8.012
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	1.423	-	1.423
Ganancia bruta	17.384	64.112	81.496
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	279	-92.383	-92.104
Resultado por venta de campos	1.761	-	1.761
Gastos generales y de administración	-8.390	-12.517	-20.907
Gastos de comercialización	-10.030	-4.057	-14.087
Otros resultados operativos, netos	2.656	-9.610	-6.954
Resultado operativo	3.660	-54.455	-50.795
Resultado por participación en asociadas	-1.580	5.409	3.829
Resultado del segmento	2.080	-49.046	-46.966

Campaña 2024

La campaña 2024 está avanzando con mejores condiciones climáticas en la región y particularmente en Argentina, que experimentó durante la campaña pasada una de sus peores sequías históricas. Si bien el país experimentó falta de lluvias al inicio de campaña y en enero último, proyectamos muy buenos niveles de producción para la campaña, en línea con Argentina, que proyecta una producción de soja de 50 millones de toneladas y de maíz de 55 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 segundo trimestre del ejercicio 2024, nuestro portfolio bajo manejo estuvo compuesto por 745.047 hectáreas, de las cuales 310.466 ha son productivas y 434.581 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 2023

Breakdown de Hectáreas:

Propias y en Concesión (*) (**) (***)

	Productivas		En Reserva	Totales
	Agrícolas	Ganaderas		
Argentina	71.817	140.405	318.346	530.568
Brasil	60.780	10.519	74.584	145.883
Bolivia	7.925	-	1.950	9.875
Paraguay	14.865	4.155	39.701	58.721
Total	155.387	155.079	434.581	745.047

(*) 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	45.396	10.896	-	56.292
Brasil	51.013	700	7.380	59.093
Bolivia	1.065			1.065
Total	97.474	11.596	7.380	116.450

(*) 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 24	6M 23	Var a/a
Ingresos	-	-	-
Costos	-66	-84	-21,4%
Pérdida bruta	-66	-84	-21,4%
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	955	279	242,3%
Resultado por venta de campos	4.223	1.761	139,8%
Gastos generales y de administración	-16	-12	33,3%
Gastos de comercialización	-39	-12	225,0%
Otros resultados operativos, netos	5.575	3.429	62,6%
Ganancia operativa	10.632	5.361	98,3%
Ganancia del segmento	10.632	5.361	98,3%
EBITDA	10.643	5.383	97,7%
EBITDA Ajustado	9.688	5.104	89,8%

La ganancia del segmento aumentó en ARS 5.269 millones, explicado principalmente por las ventas realizadas y 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.

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.

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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

La fracción de campo estaba valuada contablemente en ARS 119,2 millones y la ganancia de la operación asciende a la suma aproximada de ARS 722,9 millones.

Asimismo, el 15 de diciembre de 2023, la Sociedad ha vendido y transferido una fracción de 500 hectáreas de actividad agrícola de su establecimiento “El Tigre”, ubicado en el departamento de Trenel, provincia de La Pampa, Argentina.

El monto total de la operación fue fijado en USD 3,75 millones (USD 7.500 por hectárea), de los cuales se han cobrado a la fecha USD 2.812.500. El saldo remanente de USD 937.500, garantizado con una hipoteca, se cobrará de la siguiente manera: USD 468.750 el 13 de diciembre de 2024 y USD 468.750 el 12 de diciembre de 2025. La ganancia contable de la operación asciende a la suma aproximada de ARS 2.629 millones.

Luego de esta operación, queda en manos de la Sociedad un remanente de aproximadamente 7.860 hectáreas de dicho establecimiento.

II) Producción Agropecuaria

El resultado del segmento Producción Agropecuaria pasó de una pérdida de ARS 12.366 millones durante el primer semestre del ejercicio 2023 a una ganancia de ARS 2.519 millones durante el mismo período del ejercicio 2024.

en ARS millones	6M 24	6M 23	Var a/a
Ingresos	70.498	76.043	-7,3%
Costos	-62.914	-68.651	-8,4%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-642	-8.012	-92,0%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	6.924	1.423	386,6%
Ganancia bruta	13.866	803	1626,8%
Gastos generales y de administración	-5.173	-4.310	20,0%
Gastos de comercialización	-7.476	-7.184	4,1%
Otros resultados operativos, netos	302	-1.427	-
Resultado operativo	1.519	-12.118	-
Resultado por participación en asociadas	1.000	-248	-
Resultado del segmento	2.519	-12.366	-
EBITDA	5.592	-7.330	-
EBITDA Ajustado	5.212	-529	-

II.a) Granos y Caña de Azúcar

Granos

en ARS millones	6M 24	6M 23	Var a/a
Ingresos	42.366	50.034	-15,3%
Costos	-39.562	-44.318	-10,7%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	368	-1.784	-
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	6.745	1.398	382,5%
Ganancia bruta	9.917	5.330	86,1%
Gastos generales y de administración	-3.702	-2.930	26,3%
Gastos de comercialización	-6.129	-6.260	-2,1%
Otros resultados operativos, netos	400	-2.420	-
Resultado operativo	486	-6.280	-
Resultado por participación en asociadas	993	-245	-
Resultado de la actividad	1.479	-6.525	-

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

Caña de Azúcar

en ARS millones	6M 24	6M 23	Var a/a
Ingresos	19.691	18.466	6,6%
Costos	-16.370	-17.984	-9,0%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-766	249	-407,0%
Ganancia bruta	2.555	731	249,5%
Gastos generales y de administración	-799	-782	2,2%
Gastos de comercialización	-733	-411	78,3%
Otros resultados operativos, netos	60	900	-93,3%
Resultado operativo	1.083	438	147,3%
Resultado de la actividad	1.083	438	147,3%

Operación

Volumen de Producción ⁽¹⁾	6M 24	6M 23	6M 22	6M 21	6M 20
Maíz	226.709	159.712	231.058	185.889	286.685
Soja	7.499	13.760	10.559	10.079	14.077
Trigo	24.495	22.696	33.615	35.029	35.590
Sorgo	3.161	2.066	2.725	795	3.229
Girasol	177	-7	232	-	-1
Algodón	14.676	3.353	3.094	6.818	3.237
Otros	10.138	6.939	5.860	3.298	3.840
Total de Granos (ton)	286.855	208.519	287.143	241.908	346.657
Caña de Azúcar (ton)	1.305.064	1.287.194	1.532.990	1.679.465	1.634.521

(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 ⁽¹⁾	6M24			6M23			6M22			6M21			6M20		
	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	152,4	94,4	246,8	153,8	84,4	238,2	193,8	65,3	259,1	218,9	70,0	288,9	238,4	54,3	292,7
Soja	22,1	34,9	57,0	47,9	15,5	63,4	83,7	50,3	134,0	84,8	23,3	108,1	117,0	42,3	159,3
Trigo	6,8	-	6,8	8,4	-	8,4	12,0	1,0	13,0	15,9	1,3	17,2	19,7	-	19,7
Sorgo	2,8	-	2,8	12,1	-	12,1	21,4	-	21,4	-	-	-	-	-	-
Girasol	2,0	-	2,0	0,7	-	0,7	0,3	-	0,3	-	-	-	5,8	-	5,8
Algodón	9,9	1,2	11,1	5,0	-	5,0	3,8	-	3,8	2,6	-	2,6	1,8	1,4	3,2
Otros	6,4	-	6,4	6,0	-	6,0	5,6	1,2	6,8	3,3	1,0	4,3	2,1	-	2,1
Total de Granos (miles ton)	202,4	130,5	332,9	234,0	99,9	333,9	320,6	117,8	438,4	325,5	95,6	421,1	384,8	98,0	482,8
Caña de Azúcar (miles ton)	1.305,1	-	1.305,1	1.161,0	-	1.161,0	1.387,7	-	1.387,7	1.560,3	-	1.560,3	1.414,6	-	1.414,6

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

El resultado de la actividad Granos presentó una variación positiva de ARS 8.004 millones, pasando de una pérdida de ARS 6.525 millones durante el primer semestre del ejercicio 2023 a una ganancia de ARS 1.479 millones durante el mismo período del ejercicio 2024, principalmente como consecuencia de:

- Una ganancia en el resultado productivo en Argentina por el desvío de la Campaña de Maíz 22-23 por una mayor cantidad de toneladas obtenidas comparado con un resultado negativo en la Campaña 21-22 por menores rindes, mayores costos directos y precios inferiores a los proyectados.
- Compensada por un menor resultado por tenencia en soja en Brasil debido a menor superficie sembrada y una caída en los precios.
- Mejores resultados en la cosecha de trigo en Argentina y cebada comparados con el mismo período del ejercicio 2023, debido al impacto de la sequía en la campaña anterior.
- Una mayor ganancia en el resultado por tenencia en Argentina, por una mejor performance de precios en pesos frente a la inflación en comparación con el mismo período del ejercicio 2023.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

El resultado de la actividad Caña de Azúcar se incrementó en ARS 645 millones, pasando de una ganancia de ARS 438 millones durante el primer semestre del ejercicio 2023 a una ganancia de ARS 1.083 millones en el mismo período de 2024. Esto se debe, principalmente, a una mejora en el resultado por venta a causa de un mayor volumen comercializado compensado parcialmente por menores resultados productivos en Brasil debido a la baja de precios.

Superficie en explotación (has) ⁽¹⁾	Al 31/12/23	Al 31/12/22	Var a/a
Campos propios	121.258	113.958	6,4%
Campos alquilados	119.054	121.071	-1,7%
Campos en concesión	22.349	22.407	-0,3%
Campos propios arrendados a terceros	21.380	27.975	-23,6%
Superficie Total en Producción	284.041	285.411	-0,5%

(1) Incluye Agro-Uranga.

II.b) Producción Ganadera

	6M24	6M23	6M22	6M21	6M20
Producción de carne ⁽¹⁾	4.496	4.273	3.575	4.543	5.354

(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	6M24			6M23			6M22			6M21			6M20		
	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)	6,3	-	6,3	5,2	-	5,2	6,2	-	6,2	8,5	-	8,5	9,3	-	9,3

M.L: Mercado Local

M.E: Mercado Extranjero

Hacienda

en ARS millones	6M 24	6M 23	Var a/a
Ingresos	6.378	5.861	8,8%
Costos	-5.013	-5.315	-5,7%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor de los activos biológicos y productos agrícolas	-244	-6.477	-96,2%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	179	25	616,0%
Ganancia bruta	1.300	-5.906	-
Gastos generales y de administración	-493	-386	27,7%
Gastos de comercialización	-450	-395	13,9%
Otros resultados operativos, netos	-126	81	-255,0%
Resultado operativo	231	-6.606	-
Resultado por participación en asociadas	7	-3	-
Resultado de la actividad	238	-6.609	-

Superficie en explotación - Ganadera (has) ⁽¹⁾	Al 31/12/23	Al 31/12/22	var a/a
Campos propios	68.013	68.456	-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	82.026	-0,4%

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

Stock de Hacienda	Al 31/12/23	Al 31/12/22	var a/a
Hacienda de Cría	70.265	72.001	-2,4%
Hacienda de Invernada	10.588	6.509	62,7%
Hacienda Ovina	15.917	14.145	12,5%
Total Hacienda (cabezas)	96.770	92.655	4,4%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

El resultado de la actividad Hacienda se incrementó en ARS 6.847 millones, pasando de una pérdida de ARS 6.609 millones en el primer semestre del ejercicio 2023 a una ganancia de ARS 238 millones en el mismo período del ejercicio 2024, explicado principalmente por una variación positiva en el resultado por producción debido a una mejor performance de precios con respecto a la inflación y una mayor ganancia en el resultado por venta, por un aumento de precios promedio aún con menor cantidad de cabezas vendidas.

II.c) Alquileres y Servicios Agropecuarios

en ARS millones	6M 24	6M 23	Var a/a
Ingresos	2.063	1.682	22,7%
Costos	-1.969	-1.034	90,4%
Ganancia bruta	94	648	-85,5%
Gastos generales y de administración	-179	-212	-15,6%
Gastos de comercialización	-164	-118	39,0%
Otros resultados operativos, netos	-32	12	-
Resultado operativo	-281	330	-
Resultado de la actividad	-281	330	-

El resultado de la actividad se redujo en ARS 611 millones, pasando de una ganancia de ARS 330 millones en el primer semestre del ejercicio 2023 a una pérdida de ARS 281 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 3.677 millones, pasando de una ganancia de ARS 10.715 millones para el primer semestre del ejercicio 2023 a una ganancia de ARS 7.038 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 un aumento en los gastos de comercialización y administración parcialmente compensado por una a mayor ganancia en la venta de insumos.

en ARS millones	6M 24	6M 23	Var a/a
Ingresos	33.065	38.881	-15,0%
Costos	-20.420	-22.216	-8,1%
Ganancia bruta	12.645	16.665	-24,1%
Gastos generales y de administración	-2.952	-2.438	21,1%
Gastos de comercialización	-3.004	-2.834	6,0%
Otros resultados operativos, netos	1.404	654	114,7%
Resultado operativo	8.093	12.047	-32,8%
Resultado por participación en asociadas	-1.055	-1.332	-20,8%
Resultado del segmento	7.038	10.715	-34,3%
EBITDA	8.711	12.377	-29,6%
EBITDA Ajustado	8.957	12.553	-28,6%

IV) Segmento Corporativo

El resultado negativo del segmento pasó de una pérdida de ARS 1.630 millones en el primer semestre del ejercicio 2023 a una pérdida de ARS 1.209 millones en el mismo período del ejercicio 2024.

en ARS millones	6M 24	6M 23	Var a/a
Gastos generales y de administración	-1.209	-1.630	-25,8%
Pérdida operativa	-1.209	-1.630	-25,8%
Pérdida del segmento	-1.209	-1.630	-25,8%
EBITDA	-1.209	-1.614	-25,1%
EBITDA Ajustado	-1.209	-1.614	-25,1%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de diciembre 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 diciembre 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	6M 24	6M 23	Var a/a
Ingresos	101.416	96.079	5,6%
Resultado Operativo	192.936	-52.792	-
EBITDA	196.641	-52.102	-
EBITDA ajustado	63.262	43.710	44,7%
Resultado del Segmento	213.644	-49.046	-

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios fueron un 5,6% superiores durante el primer semestre del ejercicio 2024 comparado con el mismo período de 2023. El EBITDA ajustado alcanzó ARS 63.262 millones, un 44,7% superior al mismo período del ejercicio anterior, principalmente debido a mayores ventas de propiedades de inversión.

Deuda Financiera y otros

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

Negocio Agropecuario

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽²⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y descubiertos bancarios	ARS	19,8	Variable	< 360 días
ON Clase XXXIX	ARS	6,3	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	5,1	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-26
ON Clase XLII	USD	30,0	0,00%	may-26
ON Clase XL	USD	38,2	0,00%	dic-26
Otras deudas		32,0	-	-
Deuda Total CRESUD⁽³⁾	USD	316,8		
Caja y equivalentes⁽³⁾	USD	29,0		
Deuda Neta CRESUD	USD	287,8		
Deuda Total Neta BrasilAgro	USD	95,8		

(1) No considera recompras

(2) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 808,45 ARS/USD y 4,818 BRL/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(3) No incluye FyO

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

Negocio Urbano e Inversiones

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	41,6	Variable	< 360 días
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII ⁽³⁾	ARS	26,1	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	22,2	3,9%	ago-24
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
ON Clase XIV	USD	159,1	8,75%	jun-28
Deuda Total IRSA	USD	376,8		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	137,1		
Deuda Neta IRSA	USD	239,7		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 808,45 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) El día 5 de enero de 2024, la ON Clase XII fue rescatada en su totalidad.

Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

En ARS millones	Dic-23	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Activo corriente	609.727	429.886	453.338	365.895	2.417.881
Activo no corriente	2.084.006	1.792.328	2.023.651	2.138.140	4.420.123
Total del activo	2.693.733	2.222.214	2.476.989	2.504.035	6.838.004
Pasivo corriente	516.221	428.210	372.350	621.644	1.655.322
Pasivo no corriente	1.035.028	868.843	1.187.301	1.043.699	4.140.093
Total del pasivo	1.551.249	1.297.053	1.559.651	1.665.343	5.795.415
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	474.903	387.693	336.149	274.820	186.365
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	667.581	537.468	581.189	563.872	856.224
Patrimonio neto	1.142.484	925.161	917.338	838.692	1.042.589
Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más patrimonio neto	2.693.733	2.222.214	2.476.989	2.504.035	6.838.004

Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

En ARS millones	Dic-23	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Resultado bruto	95.095	80.181	88.826	52.562	117.821
Resultado operativo	206.385	-52.810	205.921	82.019	55.717
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	19.873	2.528	377	-4.466	-9.137
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	226.258	-50.282	206.298	77.553	46.580
Resultados financieros netos	-66.368	27.395	50.535	-8.414	-118.736
Resultado antes de impuesto a las ganancias	159.890	-22.887	256.833	69.139	-72.156
Impuesto a las ganancias	-37.685	82.794	-26.139	-37.718	-18.731
Resultado del ejercicio de operaciones continuadas	122.205	59.907	230.694	31.421	-90.887
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-	-61.291	100.933
Resultado del período	122.205	59.907	230.694	-29.870	10.040
Accionistas de la sociedad controlante	98.388	30.161	99.034	-39.240	-33.224
Interés no controlante	162.106	21.624	58.576	-47.767	97.816

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

En ARS millones	Dic-23	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Fondos generados por las actividades operativas	48.767	-1.155	62.904	29.771	242.633
Fondos generados por las actividades de inversión	54.287	17.131	44.908	463.041	169.328
Fondos utilizados en las actividades de financiación	-112.495	-102.913	-117.858	-418.027	-599.401
Total de fondos (utilizados) / generados durante el ejercicio	-9.441	-86.937	-10.046	74.785	-187.440

Indicadores

	Dic-23	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Liquidez ⁽¹⁾	1,181	1,004	1,218	0,589	1,461
Solvencia ⁽²⁾	0,736	0,713	0,588	0,504	0,180
Inmovilización del capital ⁽³⁾	0,774	0,807	0,817	0,854	0,646

- (1) Activo corriente/ Pasivo corriente
(2) Patrimonio Neto Total /Pasivo Total
(3) Activo no corriente/ total del Activo

Hechos relevantes del período y posteriores

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 en 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 ADS).

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.

La distribución del dividendo en efectivo y en especie en acciones de IRSA, así como la distribución de acciones propias entre los tenedores de GDS, se han visto demorados debido a las restricciones cambiarias y bursátiles vigentes en Argentina. Con fecha 20 de octubre de 2023, la Compañía depositó el monto correspondiente al dividendo en efectivo 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. Con fecha 12 de diciembre de 2023, la Sociedad transfirió los fondos al Depositario Bank of New York, cumpliendo su obligación de pago de dividendos y quedando en poder del Depositario la conclusión del proceso con la distribución a los tenedores.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

Con posterioridad al cierre del período, el 29 de enero de 2024, una vez finalizados los procesos administrativos correspondientes, se concretó la distribución de acciones propias entre los tenedores de ADS. Asimismo, el 5 de febrero de 2024, el Depositario concretó el pago del dividendo en efectivo, por un monto neto por ADS, incluido el rendimiento del fondo "Super Ahorro \$", de USD 0,370747 y el 6 de febrero de 2024, realizó la distribución del dividendo en especie en acciones de IRSA, correspondiendo 0,03759066 GDS de IRSA por cada ADS de CRESUD.

Lo mencionado precedentemente corresponde al pago de dividendos a tenedores en el extranjero, los dividendos de tenedores locales fueron cancelados con fecha 12 de octubre de 2023. Por lo detallado al cierre del presente período, el pasivo "Dividendos a pagar" incluido en el rubro "Deudas Comerciales y Otras Deudas", asciende a ARS 11.623 millones y corresponde a la porción de dividendos que fue cancelada durante el mes de febrero de 2024.

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)

Noviembre, diciembre 2023 y enero 2024: Programa Recompra de Acciones – Extensión, modificación de precio y finalización

El 6 de noviembre de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió extender el plazo del programa de recompra de acciones por hasta ARS 4.000 millones aprobado el 11 de noviembre de 2022 por 180 días adicionales y el 29 de noviembre de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió modificar el precio de adquisición de las acciones propias estableciendo un valor máximo de USD 11,0 por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 1,320 por acción, manteniéndose los restantes términos y condiciones oportunamente comunicados.

Asimismo, el 18 de enero de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 13.474.104 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,94% del programa aprobado y 2,27% del capital social.

Noviembre 2023: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 en el mes de noviembre de 2023, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose alta un total de 720.912 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 324.987,13.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 593.454.045 a 594.174.957, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 88.236.618 a 87.662.070.

Enero 2024: Emisión de ON Locales - Clase XLIII y XLIV

El 17 de enero de 2024, la sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total equivalente a USD 64 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

- Obligaciones Negociables Clase XLIII: denominadas y pagaderas en pesos por ARS 19.886 millones a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 0,0%, con intereses pagaderos trimestralmente. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 17 de enero de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- Obligaciones Negociables Clase XLIV: denominadas en dólares por un monto de USD 39,8 millones a una tasa fija del 6,0%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 17 de enero de 2027. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos serán destinados de acuerdo a lo establecido en los documentos de emisión.

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 seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2023	2022
Resultado del período	122.205	59.907
Impuesto a las ganancias	37.685	-82.794
Resultados financieros, netos	66.368	-27.395
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-19.873	-2.528
Depreciaciones y amortizaciones	11.464	12.023
Pagos derechos de uso	-4.845	-4.652
EBITDA (no auditado)	213.004	-45.439
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio agropecuario	-955	-279
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio inmobiliario	-138.742	90.225
Venta realizada – Negocio inmobiliario	14.152	3.429
FV de activos biológicos	198	-1.638
FV realizado de activos biológicos	-332	8.615
Otros (recupero provisión)	-7.648	-
EBITDA Ajustado (no auditado)	79.677	54.913

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

Breve comentario sobre perspectivas para el próximo trimestre

La campaña 2024 está avanzando con mejores condiciones climáticas en la región y particularmente en Argentina, que experimentó durante la campaña pasada una de sus peores sequías históricas. Si bien el país experimentó falta de lluvias al inicio de campaña y en enero último, proyectamos muy buenos niveles de producción para la campaña, en línea con Argentina, que proyecta una producción de soja de 50 millones de toneladas y de maíz de 55 millones de toneladas.

Los precios internacionales de commodities han venido corrigiendo respecto de la campaña pasada explicado principalmente por el crecimiento de la oferta proveniente de Sudamérica, a la espera de una demanda que se reactive. En cuanto a los costos de los insumos, aún se encuentran en niveles elevados, pero se espera que ajusten en línea con los precios de los granos. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para alcanzar elevados rendimientos y aumentar los márgenes por hectárea.

En cuanto a la actividad ganadera, se viene observando en Argentina una mejora significativa de los precios, que sumado a las buenas condiciones climáticas de la campaña, auguran resultados positivos para esta actividad con buenos niveles de producción de carne. 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 e 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 económico es desafiante de cara a los próximos trimestres para mantener los niveles de ventas y público en centros comerciales, 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