

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estados financieros intermedios condensados consolidados al 31 de diciembre de 2022 y por los períodos de seis y tres meses finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa.

Información Legal

Denominación: Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Ejercicio económico nro.: 90, iniciado el 1° de julio de 2022

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

Actividad principal: Explotación agropecuaria e inmobiliaria

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio: 19 de febrero de 1937

Última modificación del estatuto: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 29 de octubre de 2018 inscripta en la Inspección General de Justicia con fecha 08 de enero de 2019 bajo el Número 541 del Libro 93 T- de Sociedades por Acciones.

Fecha de vencimiento del estatuto o Contrato Social: 6 de junio de 2082

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: 26, folio 2, libro 45, Sociedades por Acciones.

Capital: 592.172.576 acciones

Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de \$): 592

Grupo de control: Eduardo S. Elsztain en forma directa y a través de Inversiones Financieras del Sur S.A., Agroinvestment S.A. y Consultores Venture Capital Uruguay S.A.

Domicilios legales: Bolívar 108, piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (Eduardo S. Elsztain) - Ruta 8, km 17.500, Edificio Zonamérica 1, Of.106, Montevideo, República Oriental del Uruguay (IFISA) - Cambará 1620, Piso 2, oficina 202, Carrasco, 11000 Montevideo, República Oriental del Uruguay (Agroinvestment S.A.).

Actividad principal: Inversoras

Participación directa e indirecta del Grupo de control sobre el capital: 223.591.918 acciones

Porcentaje de votos del Grupo de control (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio neto: 38,48% (*)

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)	Suscrito, emitido e integrado (millones de \$)
Ordinarias escriturales de valor nominal \$ 1 cada una y con derecho a un voto por acción	592.172.576 (**)	592

(*) Para el cálculo se sustrajeron las acciones propias en cartera.

(**) Sociedad no adherida al Régimen Estatutario Optativo de Oferta Pública de adquisición obligatoria.

Índice

Glosario de términos	1
Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados	2
Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados	3
Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados	4
Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados	6
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados:	
Nota 1 - Información general y del negocio del Grupo	7
Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas	7
Nota 3 - Estacionalidad de las operaciones	8
Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones	9
Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable	10
Nota 6 - Información por segmentos	10
Nota 7 - Participación en asociadas y negocios conjuntos	15
Nota 8 - Propiedades de inversión	16
Nota 9 - Propiedades, planta y equipo	17
Nota 10 - Propiedades para la venta	18
Nota 11 - Activos intangibles	18
Nota 12 - Derechos de uso de activos	18
Nota 13 - Activos biológicos	19
Nota 14 - Inventarios	20
Nota 15 - Instrumentos financieros por categoría	20
Nota 16 - Créditos por ventas y otros créditos	22
Nota 17 - Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo	23
Nota 18 - Deudas comerciales y otras deudas	24
Nota 19 - Provisiones	24
Nota 20 - Préstamos	25
Nota 21 - Impuestos	27
Nota 22 - Ingresos	29
Nota 23 - Costos	29
Nota 24 - Gastos por naturaleza	30
Nota 25 - Otros resultados operativos, netos	30
Nota 26 - Resultados financieros, netos	30
Nota 27 - Transacciones con partes relacionadas	31
Nota 28 - Resolución General N° 622 de la CNV	33
Nota 29 - Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	33
Nota 30 - Activos y pasivos en moneda extranjera	34
Nota 31 - Otros hechos relevantes del período	35
Nota 32 - Hechos posteriores	37

Glosario de términos

Las siguientes no son definiciones técnicas, pero ayudan al lector a comprender algunos términos empleados en la redacción de las notas a los estados financieros del Grupo.

Términos	Definiciones
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BCRA	Banco Central de la República Argentina
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
Brasilagro	Brasilagro-Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas
CAMSA	Consultores Assets Management S.A.
CNV	Comisión Nacional de Valores
Condor	Condor Hospitality Trust Inc.
Cresud, la Sociedad o la Compañía	Cresud S.A.C.I.F. y A.
Estados Financieros	Estados financieros intermedios condensados consolidados
Estados Financieros anuales	Estados financieros consolidados al 30 de junio de 2022
FPC	Fondo de promoción colectivo
GCDI	GCDI S.A.
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IFISA	Inversiones Financieras del Sur S.A.
IPC	Índice de precios al consumidor
IRSA	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
IRSA CP	IRSA Propiedades Comerciales S.A.
LRSA	La Rural S.A.
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF o IFRS	Normas Internacionales de Información Financiera
NIS	Nuevo Shekel Israelí
Quality	Quality Invest S.A.
RECPAM	Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022

(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	404.759	432.679
Propiedades, planta y equipo	9	92.123	85.030
Propiedades para la venta	10	4.359	4.351
Activos intangibles	11	6.329	6.126
Grupo de activos destinados para la venta		193	-
Derechos de uso de activos	12	13.048	9.723
Activos biológicos	13	6.650	8.684
Inversión en asociadas y negocios conjuntos	7	26.149	25.635
Activos por impuesto diferido	21	650	93
Créditos por impuesto a las ganancias		15	34
Activos restringidos	15	634	667
Créditos por ventas y otros créditos	16	19.279	21.164
Inversiones en activos financieros	15	1.337	1.235
Instrumentos financieros derivados	15	32	93
Total del activo no corriente		<u>575.557</u>	<u>595.514</u>
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10	86	276
Activos biológicos	13	17.373	13.180
Inventarios	14	18.412	19.201
Créditos por impuesto a las ganancias		113	80
Créditos por ventas y otros créditos	16	55.261	47.665
Inversiones en activos financieros	15	23.311	27.296
Instrumentos financieros derivados	15	2.020	4.006
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	21.470	49.947
Total del activo corriente		<u>138.046</u>	<u>161.651</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>713.603</u>	<u>757.165</u>
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		124.497	117.750
Interés no controlante		172.593	178.103
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>297.090</u>	<u>295.853</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	20	104.478	66.047
Pasivos por impuesto diferido	21	151.141	166.316
Deudas comerciales y otras deudas	18	6.766	6.578
Provisiones	19	4.088	731
Instrumentos financieros derivados	15	325	179
Pasivos por arrendamiento		11.969	10.099
Remuneraciones y cargas sociales		238	220
Total del pasivo no corriente		<u>279.005</u>	<u>250.170</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	18	48.658	44.240
Préstamos	20	77.661	136.299
Provisiones	19	243	299
Remuneraciones y cargas sociales		2.172	3.535
Impuesto a las ganancias a pagar		2.298	22.071
Pasivos por arrendamiento		4.125	3.273
Instrumentos financieros derivados	15	2.351	1.425
Total del pasivo corriente		<u>137.508</u>	<u>211.142</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>416.513</u>	<u>461.312</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>713.603</u>	<u>757.165</u>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Financieros.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ingresos	22	67.484	70.013	32.457	33.096
Costos	23	(39.699)	(49.814)	(17.290)	(20.875)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	13	(2.494)	9.149	(818)	4.589
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha		457	(824)	153	(547)
Ganancia bruta		25.748	28.524	14.502	16.263
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		(28.884)	44.715	(21.132)	58.590
Resultado por venta de campos		565	7.837	536	7.837
Gastos generales y de administración	24	(6.638)	(6.352)	(3.444)	(3.270)
Gastos de comercialización	24	(4.326)	(5.474)	(2.276)	(2.971)
Otros resultados operativos, netos	25	(2.202)	1.699	(3.628)	16
Honorarios por gerenciamiento		(1.222)	(4.823)	(721)	(4.404)
(Pérdida)/ Ganancia bruta		(16.959)	66.126	(16.163)	72.061
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7	812	121	(163)	566
(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(16.147)	66.247	(16.326)	72.627
Ingresos financieros	26	1.098	612	646	441
Costos financieros	26	(11.769)	(12.412)	(7.417)	(6.313)
Otros resultados financieros	26	7.734	28.313	3.884	16.619
RECPAM	26	11.734	(285)	4.287	(1.392)
Resultados financieros, netos	26	8.797	16.228	1.400	9.355
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(7.350)	82.475	(14.926)	81.982
Impuesto a las ganancias	21	26.587	(8.394)	28.025	(13.992)
Resultado del período		19.237	74.081	13.099	67.990
Otros resultados integrales:					
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:					
Diferencia de conversión		(2.921)	(23.469)	2.630	(12.623)
Superávit por revaluación		313	-	(214)	-
Total de otros resultados integrales del período		(2.608)	(23.469)	2.416	(12.623)
Resultado y otros resultados integrales del período		16.629	50.612	15.515	55.367
Resultado del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		10.574	41.310	6.503	36.933
Interés no controlante		8.663	32.771	6.596	31.057
Total resultado integral atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		9.685	31.802	7.431	31.719
Interés no controlante		6.944	18.810	8.084	23.648
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción (i):					
Básico		18,08	70,02	11,12	62,56
Diluido		15,30	59,44	9,41	53,11

(i) El resultado por acción básico ha sido calculado utilizando 585.058.998 acciones al 31.12.22 y 589.528.030 acciones al 31.12.21. En caso de haber utilizado 585.058.998 acciones para el cálculo, el resultado por acción sería de \$ 70,62 correspondiente al 31.12.21. El resultado por acción diluido ha sido calculado utilizando 690.735.650 acciones al 31.12.22 y 694.787.554 acciones al 31.12.21. En caso de haber utilizado 690.735.650 acciones para el cálculo, el resultado por acción sería de \$ 59,78 correspondiente al 31.12.21. Ver Nota 19 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Financieros.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022

(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Reserva legal	Otras reservas (iii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera										
Saldos al 30 de junio de 2022	590	2	35.894	3.437	44.666	325	1.643	921	30.272	117.750	178.103	295.853
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	10.574	10.574	8.663	19.237
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(889)	-	(889)	(1.719)	(2.608)
Total de resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(889)	10.574	9.685	6.944	16.629
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	1.840	30.521	(32.361)	-	-	-
Emisión de acciones	-	-	-	(3)	25	-	-	-	-	22	1	23
Recompra de acciones propias	(9)	9	-	-	-	-	-	(1.650)	-	(1.650)	(355)	(2.005)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	-	55	-	55	84	139
Ejercicio de warrants (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	3.314	-	3.314	(4.845)	(1.531)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.435)	(4.435)	(7.169)	(11.604)
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	19
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	(244)	-	(244)	(190)	(434)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	581	11	35.894	3.434	44.691	325	3.483	32.028	4.050	124.497	172.593	297.090

(i) Incluye \$ 12 y \$ 5 de Ajuste integral de acciones propias en cartera al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022, respectivamente.

(ii) Al 31 de diciembre de 2022, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 89.470.448, equivalentes a la misma cantidad de acciones. Ver Nota 31 a los presentes estados financieros.

(iii) La composición de otras reservas del Grupo al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva por conversión	Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad	Reserva especial	Otras reservas (*)	Total otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2022	(522)	1.770	351	-	(678)	921
Otros resultados integrales del período	-	(1.218)	-	-	329	(889)
Total de resultados integrales del período	-	(1.218)	-	-	329	(889)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	30.521	-	30.521
Recompra de acciones propias	(1.650)	-	-	-	-	(1.650)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	3.314	3.314
Reserva por pago basados en acciones	-	-	-	-	55	55
Otros cambios en el patrimonio neto	-	(163)	-	-	(81)	(244)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(2.172)	389	351	30.521	2.939	32.028

(*) Incluye superávit por revaluación.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Financieros.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elstain
Vicepresidente II

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2021

(Importes expresados en millones, menos que se indique lo contrario)

	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Reserva legal	Reserva especial RG 609/12 (iii)	Otras reservas (iv)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera												
Saldos al 30 de junio de 2021	589	2	35.894	3.455	44.526	319	1.643	2.717	9.611	(22.607)	76.149	172.314	248.463
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.310	41.310	32.771	74.081
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.508)	-	(9.508)	(13.961)	(23.469)
Total de resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.508)	41.310	31.802	18.810	50.612
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	(5.240)	-	5.240	-	-	-
Ejercicio de warrants (ii)	-	-	-	(10)	68	-	-	-	-	-	58	-	58
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	2.737	-	2.737	16	2.753
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.685)	(4.685)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	21	-	21	-	21
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	2.523	(119)	(5.199)	(2.795)	146	(2.649)
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33	33
Saldos al 31 de diciembre de 2021	589	2	35.894	3.445	44.594	319	1.643	-	2.742	18.744	107.972	186.634	294.606

(i) Incluye \$ 11 y \$ 4 de Ajuste integral de acciones propias en cartera al 31 de diciembre de 2021 y 30 de junio de 2021, respectivamente.

(ii) Al 31 de diciembre de 2021, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 89.761.817, equivalentes a la misma cantidad de acciones.

(iii) Corresponde a la Resolución General 609/12 de la CNV.

(iv) La composición de otras reservas del Grupo al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva por conversión	Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad	Otras reservas (*)	Total otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2021	(528)	13.920	351	(4.132)	9.611
Otros resultados integrales del período	-	(9.510)	-	2	(9.508)
Total de resultados integrales del período	-	(9.510)	-	2	(9.508)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	2.737	2.737
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	21	21
Otros cambios en el patrimonio neto	-	(2)	-	(117)	(119)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(528)	4.408	351	(1.489)	2.742

(*) Incluye superávit por revaluación.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Financieros.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	17	461	20.408
Impuesto a las ganancias pagado		(832)	(208)
Efectivo neto (utilizado en) / generado por actividades operativas		<u>(371)</u>	<u>20.200</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de participación en asociadas y negocios conjuntos		-	(623)
Aportes de capital en negocios conjuntos y asociadas		(16)	(2.002)
Cobro por venta de activos intangibles		-	483
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión		(1.323)	(2.823)
Cobros por venta de propiedades de inversión		2.128	10.410
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(7.160)	(3.876)
Adquisición de activos intangibles		(82)	(33)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		5.639	6
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		369	5.131
Cobro de préstamos otorgados		364	-
Adquisición de inversiones en activos financieros		(13.345)	(4.905)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		19.039	12.475
Intereses cobrados de activos financieros		56	127
Dividendos cobrados de activos financieros		-	92
Préstamos otorgados		-	(41)
Pagos netos de instrumentos financieros derivados		(168)	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión		<u>5.501</u>	<u>14.421</u>
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables		25.357	32.026
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(34.208)	(43.969)
(Cancelación)/ Obtención neta de préstamos de corto plazo		(2.590)	1.757
Intereses pagados		(11.934)	(14.625)
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		5	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		(18)	-
Venta de obligaciones negociables propias en cartera		2.389	-
Recompra de obligaciones negociables		(416)	(7.164)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		-	216
Recompra de acciones propias		(2.005)	-
Dividendos pagados		(9.551)	(6.152)
Ejercicio de warrants		23	64
Cancelación de arrendamientos financieros		(99)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		<u>(33.047)</u>	<u>(37.847)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(27.917)</u>	<u>(3.226)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	15	49.947	64.586
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		1.565	351
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(2.125)	(9.832)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período		<u>21.470</u>	<u>51.879</u>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Financieros.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

1. Información general y del negocio del Grupo

Cresud fue constituida en 1936 como subsidiaria de Credit Foncier, una empresa belga dedicada al negocio de préstamos rurales y urbanos en la Argentina. Cresud fue constituida para administrar la cartera de bienes inmuebles ejecutados por Credit Foncier. Credit Foncier se liquidó en 1959 y como parte de dicha liquidación, las acciones de Cresud se distribuyeron entre los accionistas de Credit Foncier. A partir de la década del 60 y del 70, Cresud se dedicó con exclusividad a la actividad agropecuaria.

En 2002, Cresud adquirió una participación del 19,85% en IRSA, una empresa inmobiliaria relacionada con ciertos accionistas de Cresud. En 2009, Cresud aumentó su participación accionaria en IRSA al 55,64% e IRSA se convirtió en la principal subsidiaria directa de Cresud.

Cresud y sus subsidiarias en adelante se denominan conjuntamente el Grupo.

Los principales accionistas de la Sociedad son Inversiones Financieras del Sur S.A. y Agroinvestment S.A. y Consultores Venture Capital Uruguay S.A., en forma conjunta. Ambas son sociedades constituidas y domiciliadas en la República Oriental del Uruguay, cuyo beneficiario final es Eduardo S. Elsztain.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 9 de febrero de 2023.

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo opera en dos líneas de negocios importantes: (i) negocio agropecuario y (ii) negocio de propiedades urbanas e inversiones.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales del Grupo al 30 de junio de 2022 preparados de acuerdo con las NIIF. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye la existencia de una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. La inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice por el período de seis meses al 31 de diciembre de 2022 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 31 de diciembre 2022</u> <u>(seis meses)</u> 43%
-----------------------------	--

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

2.2 Políticas contables

Las políticas contables adoptadas en la presentación de los presentes estados financieros son consistentes con las utilizadas en la preparación de los Estados Financieros anuales, descriptas en Nota 2 a los mismos, excepto por lo mencionado a continuación:

2.3 Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29, ver Nota 2.1. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período.

2.4 Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia del Grupo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. En la preparación de estos estados financieros, los juicios significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por el Grupo en la preparación de los Estados Financieros consolidados anuales, descriptas en la Nota 3 a los mismos.

3. Estacionalidad de las operaciones

Negocio agropecuario

Algunos de los negocios del Grupo están más afectados por la estacionalidad que otros. Las operaciones del negocio agropecuario del Grupo están sujetas a estacionalidad. Las cosechas y ventas de granos en Argentina generalmente se producen en el caso del maíz y la soja a partir de marzo, del trigo a partir de octubre, y del girasol a partir de diciembre de cada año. En Brasil, la cosecha y venta de soja se produce a partir de febrero, y en el caso del maíz, las condiciones climáticas permiten dos campañas de maíz y, por lo tanto, la cosecha se produce entre marzo y julio. En Bolivia, las condiciones climáticas también permiten dos campañas de soja, maíz y sorgo y, por lo tanto, estos cultivos se cosechan en julio y mayo; mientras que el trigo se cosecha durante agosto y septiembre, respectivamente. En el caso de la caña de azúcar, la cosecha y posterior venta se efectúa entre abril y noviembre de cada año. Otros segmentos del negocio agropecuario como la hacienda tienden a ser más estables. Sin embargo, la producción de carne es generalmente mayor durante el segundo trimestre, cuando las condiciones son más favorables. En consecuencia, pueden existir variaciones significativas en los resultados del negocio agropecuario en cada uno de los trimestres.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

Las operaciones de los centros comerciales del Grupo están sujetas a estacionalidad, lo cual afecta el nivel de ventas de los locatarios. Durante el período de verano en Argentina (meses de enero y febrero), los locatarios de los centros comerciales tienen los niveles más bajos de ventas, en comparación con el período de vacaciones de invierno (mes de julio) y el período de las fiestas de Navidad y Año Nuevo celebradas en diciembre, donde los locatarios de los centros comerciales tienden a tener sus picos de ventas. Las tiendas de vestimenta generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño, lo cual genera un efecto positivo en las ventas de los centros comerciales. Los descuentos en las ventas al final de cada temporada también impactan en el negocio. En consecuencia, para las operaciones de los centros comerciales, generalmente se espera un mayor nivel de actividad en el período comprendido entre los meses de julio y diciembre que entre enero y junio.

4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 se encuentran descritas en Nota 4 a los Estados Financieros anuales a dicha fecha.

Negocio agropecuario

Hacienda Panamby

El 15 de septiembre de 2022 BrasilAgro adquirió un terreno agrícola ubicado en el municipio de Querência, estado de Mato Grosso, Brasil. La propiedad cuenta con una superficie cultivable de 5.400 hectáreas (10.800 hectáreas de superficie total), de las cuales el 80% son aptas para segunda cosecha. El valor de adquisición es de BRL 285,6 millones (equivalente a 302 sacas de soja por hectárea cultivable en la fecha de la transacción), abonándose en dos cuotas, un pago inicial de BRL 140 millones a la firma del contrato y una segunda cuota de BRL 145,6 millones que se pagará el 21 de agosto de 2023.

Hacienda Rio do Meio II

El 8 de noviembre de 2022, BrasilAgro celebró el contrato de venta de 1.964 hectáreas (1.422 hectáreas cultivables) de la hacienda Rio do Meio, propiedad rural ubicada en el municipio de Correntina – Bahia. El valor a pagar fue fijado en 414.097 sacos de soja equivalentes a BRL 62 millones en la fecha de la transacción. El contrato establece un cronograma para la transferencia de propiedad, y los ingresos se reconocen en cuatro etapas. La primera fase se completó el 14 de noviembre de 2022, cuyo resultado se encuentra reconocido en el estado de resultados, y las demás fases están programadas para julio de cada año hasta 2025.

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

Venta pisos Catalinas

Con fecha 17 de agosto la Sociedad ha vendido y transferido un piso (2°) de la torre “261 Della Paolera” ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie locativa total de aproximadamente 1.184 metros cuadrados y 8 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de USD 12,6 millones, los cuales fueron abonados en su totalidad.

Permuta Córdoba

El 18 de agosto de 2022, se realizó la transferencia de dominio a título de permuta del Inmueble “Lote 16” ubicado en la provincia de Córdoba, cuyo compromiso se había celebrado el 17 de mayo de 2016. El precio de la transacción fue de USD 2 millones, y a cambio, el cliente asume el compromiso y la obligación de transferir bajo el régimen de propiedad horizontal, bienes inmuebles futuros que serán unidades funcionales (departamentos) y unidades complementarias (bauleras), cuya construcción y terminación será a su exclusivo cargo.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Zetol - Venta de Terreno y participación en el Fideicomiso Boating

El 23 de noviembre Zetol le vendió al Fideicomiso Boating el inmueble padrón 46.931 ubicado en la Ciudad de la Costa, departamento de Canelones, a un precio de USD 8 millones. La forma de pago fue USD 6 millones en unidades y USD 2 millones quedan como saldo a cobrar.

Las unidades fueron entregadas a la familia Maneiro como cancelación parcial de la deuda que Liveck mantiene con ellos por la compra de las acciones de Zetol S.A..

Posteriormente ese día se realizó un acuerdo de novación ente Zetol y el Fideicomiso, sustituyendo el crédito a cobrar de USD 2 MM que poseía Zetol por la venta de la parcela convirtiéndose en fideicomitente y beneficiario del fideicomiso que llevara a cabo el desarrollo inmobiliario. Zetol posee así el derecho a recibir el producido neto resultante de la comercialización de unidades, equivalente a un total de 791,7 m2. En dicho contrato se ha establecido un valor mínimo a cobrar.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 5 a los estados financieros anuales. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Grupo desde el cierre del ejercicio.

Desde el 30 de junio de 2022 y hasta la fecha de los presentes estados financieros, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado).

6. Información por segmentos

Tal como se explica en Nota 6 a los Estados Financieros anuales, el Grupo reporta la información por segmentos desde la perspectiva de productos y servicios: (i) negocio agropecuario y (ii) negocio de propiedades urbanas e inversiones.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos del Grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales, por los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el período finalizado el 31 de diciembre de 2022:

	31.12.2022						
	Negocio Agropecuario (I)	Negocio propiedades urbanas e inversiones (II)	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (i)	Ajustes (ii)	Eliminaciones inter- segmentos y activos / pasivos no reportables (iii)	Total estados de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	36.905	24.916	61.821	(138)	6.112	(311)	67.484
Costos	(29.205)	(4.329)	(33.534)	63	(6.228)	-	(39.699)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(2.573)	-	(2.573)	-	-	79	(2.494)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	457	-	457	-	-	-	457
Ganancia/ (pérdida) bruta	5.584	20.587	26.171	(75)	(116)	(232)	25.748
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	90	(29.666)	(29.576)	692	-	-	(28.884)
Resultado por venta de campos	565	-	565	-	-	-	565
Gastos generales y de administración	(2.695)	(4.020)	(6.715)	20	-	57	(6.638)
Gastos de comercialización	(3.221)	(1.303)	(4.524)	9	-	189	(4.326)
Otros resultados operativos, netos	853	(3.086)	(2.233)	(14)	55	(10)	(2.202)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(1.222)	-	(1.222)
Ganancia / (pérdida) operativa	1.176	(17.488)	(16.312)	632	(1.283)	4	(16.959)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(507)	1.737	1.230	(416)	-	(2)	812
Ganancia / (pérdida) del segmento	669	(15.751)	(15.082)	216	(1.283)	2	(16.147)
Activos reportables	140.786	326.489	467.275	(1.834)	-	248.162	713.603
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	(416.513)	(416.513)
Activos reportables, netos	140.786	326.489	467.275	(1.834)	-	(168.351)	297.090

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el período finalizado el 31 de diciembre de 2021:

	31.12.2021						
	Negocio Agropecuaria (I)	Negocio propiedades urbanas e inversiones (II)	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (I)	Ajustes (ii)	Eliminaciones inter- segmentos y activos / pasivos no reportables (iii)	Total estados de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	48.794	17.173	65.967	(123)	4.502	(333)	70.013
Costos	(41.588)	(3.639)	(45.227)	64	(4.651)	-	(49.814)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	9.011	-	9.011	-	-	138	9.149
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(824)	-	(824)	-	-	-	(824)
Ganancia/ (pérdida) bruta	15.393	13.534	28.927	(59)	(149)	(195)	28.524
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	771	43.815	44.586	129	-	-	44.715
Resultado por venta de campo	7.837	-	7.837	-	-	-	7.837
Gastos generales y de administración	(2.669)	(3.793)	(6.462)	12	-	98	(6.352)
Gastos de comercialización	(3.948)	(1.628)	(5.576)	(8)	-	110	(5.474)
Otros resultados operativos, netos	1.769	(117)	1.652	-	53	(6)	1.699
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(4.823)	-	(4.823)
Ganancia/ (pérdida) operativa	19.153	51.811	70.964	74	(4.919)	7	66.126
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	356	(152)	204	(83)	-	-	121
Ganancia/ (pérdida) del segmento	19.509	51.659	71.168	(9)	(4.919)	7	66.247
Activos reportables	132.637	513.594	646.231	(2.890)	-	17.335	660.676
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	(454.404)	(454.404)
Activos reportables, netos	132.637	513.594	646.231	(2.890)	-	(437.069)	206.272

(i) Representa el valor patrimonial proporcional de aquellos negocios conjuntos que fueron consolidados proporcionalmente a fines de la información por segmentos.

(ii) Incluye un resultado bruto de \$ (116) y \$ (149) correspondiente a Expensas y FPC, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente y \$ 1.222 y \$ 4.823 a Honorarios por gerenciamiento, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

(iii) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, derechos de uso y activos intangibles excepto por derecho a recibir futuras unidades en permuta.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(l) Línea de negocios agropecuarios:

Las siguientes tablas presentan los segmentos incluidos en la línea de negocio agropecuario:

	31.12.2022				
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	Total Negocio agropecuario
Ingresos	24.419	-	-	12.486	36.905
Costos	(22.044)	(27)	-	(7.134)	(29.205)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(2.573)	-	-	-	(2.573)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	457	-	-	-	457
Ganancia / (pérdida) bruta	259	(27)	-	5.352	5.584
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	90	-	-	90
Resultado por venta de campos	-	565	-	-	565
Gastos generales y de administración	(1.384)	(4)	(524)	(783)	(2.695)
Gastos de comercialización	(2.307)	(4)	-	(910)	(3.221)
Otros resultados operativos, netos	(458)	1.101	-	210	853
(Pérdida) / ganancia operativa	(3.890)	1.721	(524)	3.869	1.176
Resultado por participación en asociadas	(79)	-	-	(428)	(507)
(Pérdida) / ganancia del segmento	(3.969)	1.721	(524)	3.441	669
Propiedades de inversión	-	19.503	-	-	19.503
Propiedades, planta y equipo	75.997	394	-	514	76.905
Participación en asociadas	1.196	-	-	649	1.845
Otros activos reportables	26.813	193	-	15.527	42.533
Activos reportables	104.006	20.090	-	16.690	140.786

	31.12.2021				
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	Total Negocio agropecuario
Ingresos	39.222	-	-	9.572	48.794
Costos	(34.784)	(45)	-	(6.759)	(41.588)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	9.011	-	-	-	9.011
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(824)	-	-	-	(824)
Ganancia / (pérdida) bruta	12.625	(45)	-	2.813	15.393
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	771	-	-	771
Resultado por venta de campos	-	7.837	-	-	7.837
Gastos generales y de administración	(1.617)	(6)	(612)	(434)	(2.669)
Gastos de comercialización	(3.017)	(247)	-	(684)	(3.948)
Otros resultados operativos, netos	(142)	1.679	-	232	1.769
Ganancia / (pérdida) operativa	7.849	9.989	(612)	1.927	19.153
Resultado por participación en asociadas	81	-	-	275	356
Ganancia / (pérdida) del segmento	7.930	9.989	(612)	2.202	19.509
Propiedades de inversión	-	19.185	-	-	19.185
Propiedades, planta y equipo	68.587	395	-	304	69.286
Participación en asociadas	1.393	-	-	1.502	2.895
Otros activos reportables	31.401	-	-	9.870	41.271
Activos reportables	101.381	19.580	-	11.676	132.637

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(II) Línea de negocio de propiedades urbanas e inversiones:

Las siguientes tablas presentan los segmentos incluidos en el negocio de propiedades urbanas e inversiones:

	31.12.2022					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	15.793	1.635	2.172	4.971	345	24.916
Costos	(1.021)	(127)	(499)	(2.406)	(276)	(4.329)
Ganancia bruta	14.772	1.508	1.673	2.565	69	20.587
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (i)	(5.897)	(7.752)	(15.968)	-	(49)	(29.666)
Gastos generales y de administración	(1.942)	(264)	(720)	(718)	(376)	(4.020)
Gastos de comercialización	(733)	(21)	(140)	(372)	(37)	(1.303)
Otros resultados operativos, netos	115	(14)	(3)	(24)	(3.160)	(3.086)
Ganancia / (Pérdida) operativa	6.315	(6.543)	(15.158)	1.451	(3.553)	(17.488)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	1.737	1.737
Ganancia / (Pérdida) del segmento	6.315	(6.543)	(15.158)	1.451	(1.816)	(15.751)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	91.770	66.467	138.301	-	430	296.968
Propiedades, planta y equipo	261	4.845	3.407	4.561	1.072	14.146
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	11.578	11.578
Otros activos reportables	250	227	2.984	60	276	3.797
Activos reportables	92.281	71.539	144.692	4.621	13.356	326.489

(i) Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una pérdida de \$ 28.884 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:

- (a) resultado neto positivo de \$ 1.642 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación;
- (b) impacto positivo de \$ 34.941 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;
- (c) un aumento de 54 puntos básicos en la tasa de descuento, originado principalmente por una suba del componente riesgo país de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó una disminución en el valor de los centros comerciales de \$ 3.624 millones;
- (d) Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales \$ 38.824 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda;
- (e) El valor de nuestros edificios de oficinas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales disminuyó un 8,68% durante el período de seis meses al 30 de septiembre de 2022 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas del período.

	31.12.2021					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	11.668	2.347	390	2.694	74	17.173
Costos	(1.140)	(214)	(353)	(1.537)	(395)	(3.639)
Ganancia / (Pérdida) bruta	10.528	2.133	37	1.157	(321)	13.534
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(11.530)	1.372	53.798	-	175	43.815
Gastos generales y de administración	(1.681)	(567)	(806)	(501)	(238)	(3.793)
Gastos de comercialización	(651)	(169)	(541)	(238)	(29)	(1.628)
Otros resultados operativos, netos	(136)	(8)	(144)	(8)	179	(117)
(Pérdida) / ganancia operativa	(3.470)	2.761	52.344	410	(234)	51.811
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	(152)	(152)
(Pérdida) / ganancia del segmento	(3.470)	2.761	52.344	410	(386)	51.659
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	118.214	159.575	201.500	-	730	480.019
Propiedades, planta y equipo	473	4.809	-	5.846	580	11.708
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	16.279	16.279
Otros activos reportables	265	230	4.609	82	402	5.588
Activos reportables	118.952	164.614	206.109	5.928	17.991	513.594

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

7. Participación en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	31.12.2022	30.06.2022
Inicio del período / ejercicio	25.624	30.464
Emisiones de capital y aportes	-	2.195
Aumento de capital	16	-
Participación en los resultados	812	(279)
Otros resultados integrales	66	(924)
Dividendos	(369)	(5.258)
Participación en otros cambios del patrimonio	-	(403)
Reclasificación instrumentos financieros	-	(212)
Otros	-	41
Cierre del período / ejercicio (i)	26.149	25.624

(i) Al 30 de junio de 2022 incluye \$(11) en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (Nota 19).

A continuación, se detalla información adicional sobre las inversiones del Grupo en asociadas y negocios conjuntos:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	31.12.2022	30.06.2022	31.12.2022	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021
New Lipstick	49,96%	49,96%	207	205	2	(8)
BHSA	29,91%	29,91%	15.077	13.828	1.250	(699)
GCDI (Ex TGLT)	27,82%	27,82%	1.149	1.163	(14)	(45)
Quality	50,00%	50,00%	5.030	5.520	(490)	(140)
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	847	348	509	(12)
Cresca S.A.	50,00%	50,00%	42	41	-	(2)
Otras asociadas y negocios conjuntos	-	-	3.797	4.519	(445)	1.319
Total asociadas y negocios conjuntos			26.149	25.624	812	413

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	N/A	-	(*) (1)	(*) (43)
BHSA	Argentina	Financiera	448.689.072	(**) 1.500	(**) 4.178	(**) 48.889
GCDI (Ex TGLT)	Argentina	Inmobiliaria	257.330.595	915	(1.805)	4.131
Quality	Argentina	Inmobiliaria	1.421.672.293	2.843	(979)	9.841
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	1	(39)	377

(*) Importes expresados en dólares bajo USGAAP. Condor cierra su ejercicio el 30 de junio por tal motivo el Grupo calcula su participación con un desfase de 3 meses incluyendo ajustes materiales si los hubiese.

(**) Datos al 31 de diciembre de 2022 de acuerdo a NIF.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	31.12.2022		30.06.2022	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del ejercicio	311.447	121.232	238.221	210.117
Altas	501	849	10.527	2.936
Bajas	(2.180)	-	(41.656)	-
Traslados	1.670	591	85.135	(90.572)
Cambios en el valor razonable	(23.664)	(5.220)	24.989	(1.263)
Altas de costos iniciales de arrendamiento	2	14	33	27
Amortización de costos iniciales de arrendamiento (i)	(6)	(6)	(52)	(13)
Diferencia de conversión	(471)	-	(5.750)	-
Valor razonable al cierre del ejercicio	287.299	117.460	311.447	121.232

(i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado dentro de las líneas "Costos", en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24).

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo:

	31.12.2022	30.06.2022
Arrendamientos de tierras de cultivos	19.503	19.561
Propiedades en alquiler	92.038	99.859
Centros comerciales	124.561	128.966
Reserva de tierra	168.079	183.065
Propiedades en desarrollo	578	1.228
Total	404.759	432.679

Los siguientes montos han sido reconocidos en el estado de resultados y otros resultados integrales:

	31.12.2022	31.12.2021
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	23.870	19.205
Gastos operativos directos	8.006	(6.859)
Gastos de desarrollos / Recupero	77	(164)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	(29.985)	40.698
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	1.101	4.017

(i) Al 31 de diciembre de 2022 corresponden \$ 62 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((\$ 11) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, \$ 73 por la venta de pisos del Edificio Catalinas) y \$ 1.039 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 48 por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, \$ 991 por la venta de pisos del Edificio Catalinas). Al 31 de diciembre de 2021 corresponden (\$ 123) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((\$ 146) por la venta de Casona Hudson, (\$31) por la venta del Terreno Merlo, (\$ 35) por la venta del Terreno Mariano Acosta, (\$ 154) por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498 y \$ 243 por la venta de pisos del Edificio Catalinas) y \$ 4.140 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 171 por la venta de Casona Hudson, \$ 150 por la venta del Terreno Merlo, \$ 142 por la venta del Terreno Mariano Acosta, \$ 282 por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498 y \$ 3.395 por la venta de pisos del Edificio Catalinas).

Las técnicas de valuación se encuentran descriptas en Nota 9 a los Estados Financieros anuales. No hubo cambios en dichas técnicas.

Costa Urbana –ex Solares de Santa María– Costanera Sur, Ciudad de Buenos Aires (IRSA)

Con fecha 21 de diciembre de 2021, se publicó la Ley en la cual la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprueba la Normativa para el desarrollo del predio de aproximadamente 70 hectáreas, propiedad de la Sociedad desde 1997, anteriormente conocido como "Solares de Santa María" y ubicado frente al Río de la Plata en la Costanera Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al sudeste de Puerto Madero. La ley publicada otorga Nueva Norma, designada: "U73 - Parque público y Urbanización Costa Urbana", que posibilita la combinación de usos diversos como viviendas, oficinas, comercios, servicios, espacios públicos, educación y entretenimiento.

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de aproximadamente 895.000 m², lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

IRSA destinará el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos y aportará tres parcelas adicionales, dos para el Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible (FODUS) y uno para el Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al cual también aportará la suma de USD 2 millones en efectivo y la cantidad de 3.000.000 de bonos soberanos (AL35).

Asimismo, la Sociedad se encargará de las obras de infraestructura y vialidades en el predio y realizará las obras de espacio público aportando hasta un total de USD 40 millones junto con el mantenimiento de los espacios públicos cedidos por 10 años o hasta completar la suma adicional de USD 10 millones.

“Costa Urbana” cambiará la fisonomía de la Ciudad de Buenos Aires, dando vida a una zona no desarrollada y se emplazará en un predio excepcional por su dimensión, ubicación y conectividad, brindando a la Ciudad la posibilidad de expandirse y recuperar el acceso a la costa del Río de la Plata con zonas de paseo, esparcimiento, espacios verdes, parques públicos y usos mixtos.

El 29 de octubre de 2021 se recibió una notificación en relación a una acción de amparo colectivo solicitando la convocatoria a audiencia pública prescripta por el art. 63 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y la suspensión del tratamiento del Proyecto de Ley 1831 - J 2021 (Juzgado de 1ra Instancia en lo contencioso Administrativo y Tributario N° 10, Sec. 19 - Causa "Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - OTROS" - EXP J-01-00166469-3/2021-0). La Compañía procedió a contestar demanda el 12 de noviembre de 2021 solicitando el rechazo de la misma y el 10 de marzo de 2022 el juzgado dictó sentencia haciendo parcialmente lugar al amparo. El 15 de marzo de 2022 IRSA apeló dicha sentencia, como así también lo hizo el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, codemandado en la causa. El 17 de marzo de 2022 el juzgado concedió las apelaciones en relación y con efecto suspensivo, de la sentencia cuestionada (conforme lo dispuesto en la Ley N° 2145). A la fecha de presentación de los estados financieros, la cuestión se encuentra a resolver ante la Cámara en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo - Sala IV.

9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Establecimientos agropecuarios	Planta productora	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros	31.12.2022	30.06.2022
Costos	68.496	5.391	24.562	6.946	3.721	109.116	442.689
Depreciación acumulada	(6.159)	(3.089)	(6.568)	(6.270)	(2.000)	(24.086)	(348.572)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	62.337	2.302	17.994	676	1.721	85.030	94.117
Altas	10.858	288	524	128	366	12.164	5.754
Bajas	(404)	(83)	(39)	-	(7)	(533)	(2.528)
Diferencias de conversión	(835)	(62)	(24)	(1)	(21)	(943)	(14.104)
Transferencias	(1)	220	(2.127)	12	-	(1.896)	5.059
Depreciación (i)	(412)	(523)	(448)	(169)	(147)	(1.699)	(3.268)
Saldos al cierre del período / ejercicio	71.543	2.142	15.880	646	1.912	92.123	85.030
Costos	78.114	5.754	22.896	7.085	4.059	117.908	109.116
Depreciación acumulada	(6.571)	(3.612)	(7.016)	(6.439)	(2.147)	(25.785)	(24.086)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	71.543	2.142	15.880	646	1.912	92.123	85.030

(i) Al 31 de diciembre de 2022 el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea "Costos" por \$ 403, "Gastos generales y de administración" por \$ 185 y "gastos de comercialización" por \$ 18, en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24), \$ 1.093 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	31.12.2022	30.06.2022
Al inicio del período / ejercicio	286	2.328	2.013	4.627	4.125
Altas	-	87	83	170	725
Diferencia de conversión	-	(43)	-	(43)	(223)
Bajas	(3)	(283)	(23)	(309)	-
Al cierre del período / ejercicio	283	2.089	2.073	4.445	4.627
No corriente				4.359	4.351
Corriente				86	276
Total				4.445	4.627

11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Contratos y otros	31.12.2022	30.06.2022
Costos	866	2.551	6.263	9.680	10.051
Amortización acumulada	-	(2.120)	(1.434)	(3.554)	(3.040)
Valor al inicio del período / ejercicio	866	431	4.829	6.126	7.011
Altas	-	82	333	415	220
Bajas	-	-	-	-	(682)
Previsiones	-	-	-	-	(57)
Diferencias de conversión	(3)	(1)	-	(4)	(41)
Amortizaciones (i)	-	(182)	(26)	(208)	(325)
Saldos al cierre del período / ejercicio	863	330	5.136	6.329	6.126
Costos	863	2.632	6.596	10.091	9.680
Amortización acumulada	-	(2.302)	(1.460)	(3.762)	(3.554)
Valor al cierre del período / ejercicio	863	330	5.136	6.329	6.126

(i) Al 31 de diciembre de 2022, el cargo por amortización ha sido imputado \$ 50 dentro de "Costos", \$ 157 en "Gastos generales y de administración" y \$1 en "gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24).

12. Derechos de uso de activos

La composición de los derechos de uso de activos del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y al 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	31.12.2022	30.06.2022
Establecimientos agropecuarios	11.100	7.725
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	23	24
Maquinarias y equipamientos	97	110
Otros	1.828	1.864
Total derechos de uso de activos	13.048	9.723
No corriente	13.048	9.723
Total	13.048	9.723

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A continuación, se detalla el cargo por amortizaciones de los derechos de uso de activos:

	31.12.2022	31.12.2021
Establecimientos agropecuarios	1.814	1.755
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	1	1
Otros	127	146
Total depreciación de derechos de uso de activos (i)	1.942	1.902

(i) Al 31 de diciembre de 2022, el cargo por amortización ha sido imputado \$ 82 dentro de "Costos", \$ 13 en "Gastos generales y de administración", y \$ 3 en "gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24), \$ 1.844 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos.

13. Activos biológicos

La evolución en los activos biológicos del Grupo y su asignación a los distintos niveles de jerarquía de valor razonable para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Sementera de granos		Sementera de caña de azúcar	Hacienda de rodeo (i)	Otras haciendas (i)	Otros	31.12.2022	30.06.2022
	Nivel 1	Nivel 3	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 1		
Valor residual al inicio del período / ejercicio	2.651	3.655	5.879	9.420	169	90	21.864	23.380
Compras	-	-	-	412	3	-	415	2.488
Traslados	(252)	252	-	-	-	-	-	-
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos	-	(493)	80	(2.062)	(50)	-	(2.525)	26.279
Cosechas	-	(16.738)	(6.515)	-	-	-	(23.253)	(66.668)
Ventas	-	-	-	(1.705)	(1)	-	(1.706)	(4.424)
Consumos	-	-	-	(9)	-	(12)	(21)	(37)
Costos incurridos durante el período	11.138	11.820	4.929	1.584	-	-	29.471	43.981
Diferencia de conversión	(80)	163	(194)	(111)	-	-	(222)	(3.135)
Saldos al cierre del período / ejercicio	13.457	(1.341)	4.179	7.529	121	78	24.023	21.864
No corriente (Producción)	-	-	-	6.472	100	78	6.650	8.684
Corriente (Consumible)	13.457	(1.341)	4.179	1.057	21	-	17.373	13.180
Valor residual al cierre del período / ejercicio	13.457	(1.341)	4.179	7.529	121	78	24.023	21.864

(i) Los activos biológicos con un ciclo de producción mayor a un año (es decir, hacienda) generaron un resultado por "Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos" que asciende a \$ (2.112) y \$ (484), por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, respectivamente; (\$ 1.528) y (\$ 466) se atribuyen a cambios en el precio, y (\$ 584) y (\$ 692) se atribuyen a cambios físicos generados por el resultado por producción, respectivamente.

Durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 se produjeron transferencias por \$ 252 entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los activos biológicos del Grupo ni reclasificaciones entre categorías de los mismos.

El valor razonable menos los costos de venta de los productos agrícolas al momento de la cosecha (los cuales han sido cosechados durante el período / ejercicio) ascienden a \$ 26.565 y \$ 56.839 por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, respectivamente.

Ver Información sobre los procesos de valoración utilizados por la entidad en Nota 14 de los Estados Financieros anuales.

Al 31 de diciembre de 2022 el máximo y mejor uso de los activos biológicos no difiere en forma significativa de su utilización presente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los costos de producción activados fueron:

	31.12.2022	31.12.2021
Insumos, labores y arrendamientos	22.286	24.486
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	903	929
Amortizaciones y depreciaciones	2.937	2.951
Honorarios y retribuciones por servicios	40	49
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	153	162
Impuestos, tasas y contribuciones	34	56
Alquileres y expensas	7	6
Fletes	154	101
Viáticos, movilidad y librería	134	105
Otros gastos	2.823	1.364
	29.471	30.209

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

14. Inventarios

La composición de los inventarios del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	31.12.2022	30.06.2022
Granos	2.713	8.837
Materiales e insumos	15.598	10.278
Inventarios agropecuarios	18.311	19.115
Suministro para hoteles	101	86
Total inventarios	18.412	19.201

15. Instrumentos financieros por categoría

Determinación del valor razonable

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 16 de los Estados Financieros consolidados anuales.

Los activos y pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
	Nivel 1	Nivel 2				
31 de diciembre de 2022						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 16)	51.066	5.618	-	56.684	19.096	75.780
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	2.340	-	2.340	-	2.340
- Bonos	-	3.070	-	3.070	-	3.070
- Fondos comunes de inversión	-	18.317	-	18.317	-	18.317
- Otras	526	395	-	921	-	921
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	222	-	222	-	222
- Contratos de futuros sobre commodities	-	1.347	-	1.347	-	1.347
- Contratos de futuros sobre bonos	-	6	-	6	-	6
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	205	-	205	-	205
- Contratos de futuros de moneda extranjera	-	270	-	270	-	270
- Swaps	-	-	2	2	-	2
Activos restringidos (i)	634	-	-	634	-	634
Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo descubiertos bancarios):						
- Efectivo en caja y bancos	7.172	-	-	7.172	-	7.172
- Inversiones a corto plazo	-	14.298	-	14.298	-	14.298
Total de activo	59.398	46.088	2	105.488	19.096	124.584

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
	Nivel 1	Nivel 2				
31 de diciembre de 2022						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	38.903	-	-	38.903	16.521	55.424
Préstamos (Nota 20)	182.139	-	-	182.139	-	182.139
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	121	2	123	-	123
- Contratos de futuros sobre commodities	54	982	1.012	2.048	-	2.048
- Contratos de opciones en moneda extranjera	-	156	-	156	-	156
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	61	-	61	-	61
- Swaps	-	288	-	288	-	288
Total de pasivo	221.096	1.608	1.014	223.718	16.521	240.239

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Los activos y pasivos financieros a 30 de junio de 2022 eran los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2022						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 16)	48.799	6.244	-	55.043	15.254	70.297
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	2.212	-	2.212	-	2.212
- Bonos	-	2.531	-	2.531	-	2.531
- Fondos comunes de inversión	-	23.074	-	23.074	-	23.074
- Otras	163	551	-	714	-	714
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	435	-	435	-	435
- Contratos de futuros sobre commodities	-	3.186	-	3.186	-	3.186
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	100	-	100	-	100
- Contratos de futuros de moneda extranjera	-	378	-	378	-	378
Activos restringidos (i)	667	-	-	667	-	667
- Efectivo en caja y bancos	26.127	-	-	26.127	-	26.127
- Inversiones a corto plazo	-	23.820	-	23.820	-	23.820
Total de activo	75.756	62.531	-	138.287	15.254	153.541

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2022						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	35.557	-	-	35.557	15.261	50.818
Préstamos (Nota 20)	202.346	-	-	202.346	-	202.346
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	253	147	400	-	400
- Contratos de futuros sobre commodities	4	689	-	693	-	693
- Contratos de opciones en moneda extranjera	-	233	-	233	-	233
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	199	-	199	-	199
- Swaps	-	56	23	79	-	79
Total de pasivo	237.907	1.430	170	239.507	15.261	254.768

(i) Corresponden a depósitos en garantía y fideicomisos.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable, excepto por los préstamos (Nota 20). El valor razonable de las deudas se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo.

Los modelos de valuación utilizados por el Grupo para la medición de los instrumentos de Niveles 2 y 3 no varían de los utilizados al 30 de junio de 2022.

Al 31 de diciembre de 2022 no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del grupo.

El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de Niveles 2 y 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla. Cuando no haya precios con cotización disponible en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos.

Descripción	Modelo / Método de precio	Parámetros	Jerarquía valor razonable	Rango
Instrumentos financieros derivados – Swaps	Precio teórico	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 2	-

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

16. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
Deudores por ventas, alquileres y servicios (*)	45.020	44.682
Menos: Previsión deudores incobrables	<u>(1.240)</u>	<u>(1.468)</u>
Total créditos por ventas	<u>43.780</u>	<u>43.214</u>
Gastos pagados por adelantado	11.361	8.490
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	6.533	6.819
Aportes pendientes de integración	25	36
Depósitos en garantía	2	1
Créditos fiscales	5.576	4.235
Otros	<u>7.263</u>	<u>6.034</u>
Total otros créditos	<u>30.760</u>	<u>25.615</u>
Total créditos por ventas y otros créditos	<u>74.540</u>	<u>68.829</u>
No corriente	19.279	21.164
Corriente	<u>55.261</u>	<u>47.665</u>
Total	<u>74.540</u>	<u>68.829</u>

(*) Incluye créditos por ventas de campo, los cuales se revalúan en base al precio de la soja a la fecha de cada balance. El impacto relacionado en el Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales se presenta dentro de "Resultados financieros, neto."

El valor razonable de los créditos corrientes se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo.

La evolución de la previsión para deudores incobrables del Grupo es la siguiente:

	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
Inicio del período / ejercicio	<u>1.468</u>	<u>2.344</u>
Altas (i)	94	395
Recupero (i)	(10)	(405)
Diferencias de conversión	131	87
Utilizaciones durante el período / ejercicio	(1)	(17)
RECPAM	<u>(442)</u>	<u>(936)</u>
Cierre del período / ejercicio	<u>1.240</u>	<u>1.468</u>

(i) La constitución y recupero de la previsión para deudores incobrables se ha incluido en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24).

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

17. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

	Nota	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ganancia del período		19.237	74.081
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	21	(26.587)	8.394
Amortizaciones y depreciaciones	24	924	894
Resultado por venta de propiedades para la venta		(1.691)	-
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo		(7)	-
Resultado por realización de diferencia de conversión		(285)	-
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		28.884	(44.715)
Resultado por venta de activos intangibles		-	(150)
Resultados financieros, netos		(12.000)	(20.283)
Provisiones y previsiones		5.107	1.233
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7	(812)	(121)
Honorarios por gerenciamiento		1.222	4.823
Resultado por recompra de obligaciones negociables		805	1.531
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha		(457)	824
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas no realizado		769	(9.555)
Resultado no realizado de instrumentos financieros derivados		-	335
Resultado por venta de campos		(565)	(7.837)
Disminución en inventarios		628	8.411
Disminución/ (aumento) en propiedades para la venta		94	(94)
(Aumento)/ Disminución en activos biológicos		(51)	6.707
(Aumento)/ Disminución en créditos por venta y otros créditos		(4.057)	2.359
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(7.036)	(3.506)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(3.052)	(1.251)
Disminución en provisiones		(25)	(115)
Disminución en pasivos por arrendamientos		(965)	(1.013)
Variación neta en instrumentos financieros derivados		383	(450)
Aumento en derechos de uso de activos		(2)	(94)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		<u>461</u>	<u>20.408</u>

La tabla que sigue muestra un detalle de transacciones no monetarias registradas en los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros	-	1.237
Disminución de créditos por ventas a través de una disminución de pasivos por arrendamiento	-	43
Aumento de instrumentos financieros, mediante disminución de créditos con relacionadas	-	19
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	43	263
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	10	2.195
Aumento de otras reservas a través de aumento de participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	-	684
Aumento de inversiones en asociadas a través de una disminución de instrumentos financieros	-	6
Diferencia de conversión	1.218	8.731
Otros cambios en el patrimonio neto de subsidiarias	3.225	-
Emisión de Obligaciones Negociables	38.762	-
Disminución de pasivos por arrendamiento a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	30	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	2.840	-
Aumento de patrimonio neto a través de un aumento de propiedades de inversión	576	-
Aumento de pasivo por impuesto diferido a través de una disminución en patrimonio neto	209	-
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de activos intangibles	333	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento del patrimonio neto	175	-
Disminución de propiedades de inversión a través de una disminución de inversión en activos financieros	52	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	244	-
Disminución de dividendos a cobrar a través de un aumento de inversión en activos financieros	7	-
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales	5.004	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento de créditos por venta y otros créditos	7	-
Aumento de derechos de uso a través de un aumento de pasivos por arrendamientos	2.808	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de activos financieros	2.053	-

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

18. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo y su valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
Deudas comerciales	32.229	21.200
Adelantos recibidos por ventas, alquileres y servicios (*)	7.925	7.673
Provisión facturas a recibir	2.740	3.318
Ingreso diferido	-	137
Derechos de admisión	4.585	3.684
Depósitos en garantía	89	96
Total deudas comerciales	47.568	36.108
Dividendos a pagar a accionistas no controlantes	1	2.419
Deudas fiscales	4.007	3.766
Honorarios a directores	445	946
Honorarios por gerenciamiento	1.222	5.684
Otros	2.181	1.895
Total otras deudas	7.856	14.710
Total deudas comerciales y otras deudas	55.424	50.818
No corriente	6.766	6.578
Corriente	48.658	44.240
Total	55.424	50.818

(*) Corresponde principalmente a derechos de admisión y alquileres cobrados por adelantado, los cuales se devengarán en un plazo promedio de 3 a 5 años.

19. Provisiones

La tabla que sigue muestra los movimientos en las provisiones del Grupo para otros pasivos categorizados por tipo de provisión:

	Reclamos legales	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (ii)	31.12.2022	30.06.2022
Al inicio del período / ejercicio	1.019	11	1.030	1.267
Aumentos (i)	3.787	-	3.787	864
Disminuciones (i)	(128)	-	(128)	-
Participación en los resultados	-	(11)	(11)	-
RECPAM	(310)	-	(310)	(624)
Transferencias	(12)	-	(12)	(54)
Diferencia de conversión	-	-	-	(11)
Utilizaciones	(25)	-	(25)	(412)
Al cierre del período / ejercicio	4.331	-	4.331	1.030
No corriente			4.088	731
Corriente			243	299
Total			4.331	1.030

(i) Los aumentos y recuperos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos". Los aumentos de contingencias fiscales se incluyen en "Resultados financieros, netos". Al 31 de diciembre de 2022 contiene la provisión por la demanda de IDBD

(ii) Corresponde a Puerto Retiro, compañía que posee patrimonio neto negativo. Los aumentos y recuperos se incluyen en "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos".

No hubo cambios significativos en los procesos mencionados en Nota 21 a los estados financieros anuales.

IDBD

El Grupo perdió el control de IDBD el 25 de septiembre de 2020.

El 21 de septiembre de 2020, IDBD presentó una demanda contra Dolphin Netherlands B.V. ("Dolphin BV") e IRSA ante el Tribunal de Distrito de Tel-Aviv Jaffa (caso civil núm. 29694-09-20). El monto reclamado por IDBD es de 140 millones de NIS, alegando que Dolphin BV e IRSA incumplieron un supuesto compromiso legalmente vinculante de transferir a IDBD 2 cuotas de 70 millones de NIS. El 24 de diciembre de 2020, y tras la aprobación del tribunal de insolvencia, el fiduciario de IDBD presentó una moción para anular el reclamo, manteniendo el derecho como fideicomisario de IDBD, de presentar un nuevo reclamo inter alia en el mismo asunto, luego de realizar una investigación sobre las razones de la insolvencia de IDBD. El 24 de diciembre de 2020, el tribunal emitió una sentencia para desestimar el reclamo según lo solicitado. El 31 de octubre de 2021, el Comisionado de Insolvencia notificó que no se oponía a la moción, y en esa misma fecha, el tribunal confirmó la moción iniciada por el fideicomisario de IDBD.

Véase nuestro informe de fecha 09/02/2023
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El 26 de diciembre de 2021 IDBD presentó la demanda contra Dolphin BV e IRSA por la suma de 140 millones de NIS.

Con fecha 30 de enero de 2023, nos fue enviada una copia de la demanda y nos encontramos evaluando las alternativas de defensa jurídica de los intereses de la compañía. La suma de NIS 70 millones, equivalentes a ARS 3.528 millones, se encuentran provisionados en los presentes estados financieros

20. Préstamos

La composición y valor razonable de los préstamos del grupo al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	31.12.2022	30.06.2022	31.12.2022	30.06.2022
Obligaciones negociables	148.251	162.857	127.328	140.492
Préstamos bancarios y otros	16.734	17.166	16.734	17.166
Descubiertos bancarios	14.207	19.984	14.207	19.984
Otros préstamos	2.947	2.339	2.947	2.339
Total préstamos	182.139	202.346	161.216	179.981
No corriente	104.478	66.047		
Corriente	77.661	136.299		
Total	182.139	202.346		

Obligaciones Negociables Clase XXXVIII - CRESUD

Como consecuencia de la normativa dispuesta por el BCRA, el 6 de julio de 2022, CRESUD concretó la operación de canje de la ON Clase XXIII con un valor nominal de 113 millones con vencimiento el 16 de febrero de 2023. El valor nominal de Obligaciones Negociables presentadas y aceptadas al Canje fue de USD 98 millones, lo que representa una aceptación del 86,98%, y en consecuencia el 8 de julio de 2022 se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XXXVIII, por un monto de USD 70,6 millones, entregadas en canje por las Obligaciones Negociables Clase XXIII de acuerdo a las condiciones estipuladas en el Prospecto de Suplemento y Canje de esta emisión.

El canje ofreció dos alternativas:

-Opción A: Un pago de hasta el 30% efectivo del monto total de participación en el canje, y la diferencia para completar el nominal canjeado, en Obligaciones Negociables Clase XXXVIII. Por cada USD 1 ofertado, el tenedor recibió USD 0,6913 en efectivo, más el monto restante hasta completar USD 1 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables presentadas al Canje, en Obligaciones Negociables Clase XXXVIII. El 43,40% de las obligaciones negociables fueron aceptadas bajo la Opción A.

-Opción B: Canje por Obligaciones Negociables Clase XXXVIII con una prima de 1,03 veces. El resultado fue de 56,60% de las obligaciones negociables fueron aceptadas bajo la Opción B.

En ambas opciones, se abonaron los intereses devengados hasta la fecha de emisión y liquidación.

Las Obligaciones Negociables XXXVIII tendrán vencimiento el 3 de marzo de 2026 y devengarán intereses a una tasa fija del 8,00% nominal anual, pagaderos semestralmente los días 3 de enero y julio de 2023 al 2026 y al vencimiento. La amortización del capital será en una cuota en la fecha de vencimiento. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Posteriormente a la liquidación del canje, se realizó la cancelación parcial de las ON Clase XXIII, quedando un monto en circulación de USD 14 millones.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Obligaciones Negociables Clase XXXIX - CRESUD

El 23 de agosto de 2022, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por un monto de ARS 5.122,5 millones a continuación se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XXXIX denominadas y pagaderas en pesos por ARS 5.122,5 millones a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 1,0%, con intereses pagaderos trimestralmente. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 23 de febrero de 2024. El precio de emisión fue de 100% del 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.

Obligaciones Negociables Clase XL - CRESUD

El 21 de diciembre de 2022, la sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por un monto de USD 38,2 millones a continuación se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XL denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por un monto de USD 38,2 millones a una tasa fija del 0,0%, y vencimiento a los 48 meses desde la fecha de emisión. La amortización del capital será en tres cuotas: la primera por el 33% del valor nominal el 21 de diciembre de 2025; la segunda por el 33% del valor nominal el 21 de junio de 2026 y la tercera por el 34% del valor nominal en la fecha de vencimiento, el 21 de diciembre de 2026. El precio de emisión fue de 100% del 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.

Obligaciones Negociables Clase XIV - IRSA

Como consecuencia de la normativa dispuesta por el BCRA, el 6 de julio de 2022, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase II con un valor nominal de USD 360 millones con vencimiento el 23 de marzo de 2023, originalmente emitidas por IRSA CP. El valor nominal de Obligaciones Negociables presentadas y aceptadas al Canje fue de USD 239 millones, lo que representa una aceptación del 66,38%, y en consecuencia el 8 de julio de 2022 se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XIV, por un monto de USD 171,2 millones, entregadas en canje por las Obligaciones Negociables Clase II de acuerdo a las condiciones estipuladas en el Prospecto de Suplemento y Canje de esta emisión.

El canje ofreció dos alternativas:

- Opción A: Un pago de hasta el 30% efectivo del monto total de participación en el canje, y la diferencia para completar el nominal canjeado, en Obligaciones Negociables Clase XIV con una prima de 1,015 veces. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 493,18 en efectivo y USD 514,42 en Obligaciones Negociables Clase XIV. El 60,83% de las obligaciones negociables fueron aceptadas bajo la Opción A.

- Opción B: Canje por Obligaciones Negociables Clase XIV con una prima de 1,03 veces. El resultado fue de 39,17% de las obligaciones negociables fueron aceptadas bajo la Opción B.

En ambas opciones, se abonaron los intereses devengados hasta la fecha de emisión y liquidación.

Las Obligaciones Negociables Clase XIV fueron emitidas bajo Ley New York, tendrán vencimiento el 22 de junio de 2028 y devengarán intereses a una tasa fija del 8,75% nominal anual, con intereses pagaderos semestralmente los días 22 de junio y diciembre de cada año, hasta su vencimiento. La amortización del capital será en cuotas anuales pagaderas el 22 de junio de cada año, cada una por el 17,5% desde 2024 al 2027 y el 30% restante en la fecha de vencimiento. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

En la fecha de liquidación del canje, se realizó la cancelación parcial de las ON Clase II, quedando un monto en circulación de USD 121 millones.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Serie II (emitida por FyO)

Con fecha 25 de julio de 2022, FyO emitió la segunda serie de obligaciones negociables en el mercado local por un monto de USD 15 millones a un plazo de 3 años. Los títulos de deuda están denominados en dólares y pagaderos en pesos al tipo de cambio aplicable, con una tasa fija anual de 0,0% y con vencimiento el 25 de julio de 2025. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

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

21. Impuestos

El cargo por impuesto a las ganancias del Grupo es el siguiente:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Impuesto a las ganancias corriente	10.875	(3.021)
Impuesto diferido	15.712	(5.373)
Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas	<u>26.587</u>	<u>(8.394)</u>

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Resultado de operaciones continuadas la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	(5.619)	(40.057)
<u>Diferencias permanentes:</u>		
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	4.356	12.771
Diferencial de tasa	(47)	3.645
Previsión por irrecuperabilidad de quebrantos / Quebrantos impositivos no reconocidos	(9.058)	7.420
Diferencia entre provisión y declaración jurada	11.312	407
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	18.397	3.300
Ajuste por inflación impositivo	(8.759)	(10.782)
Transparencia fiscal	(1.320)	(1.237)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	16.993	16.139
Otros	332	-
Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas	<u>26.587</u>	<u>(8.394)</u>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
Inicio del período / ejercicio	<u>(166.223)</u>	<u>(191.767)</u>
Diferencias de conversión	280	2.637
Superávit por revaluación	(260)	(535)
Acreditado al estado de resultados	15.712	23.442
Cierre del período / ejercicio	<u>(150.491)</u>	<u>(166.223)</u>
Activo por impuesto diferido	650	93
Pasivo por impuesto diferido	(151.141)	(166.316)
Pasivo neto por impuesto diferido	<u>(150.491)</u>	<u>(166.223)</u>

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias

Con fecha 15 de noviembre del 2021 IRSA CP en adelante "el contribuyente", que ha sido absorbida por la Sociedad de acuerdo a lo detallado en Nota 4.C a los Estados Financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022, presentó ante el Fisco Argentino la declaración jurada de su impuesto a las ganancias por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2021 aplicando el mecanismo del ajuste por inflación sistémico e integral conforme se detalla: reexpresando las amortizaciones impositivas según los artículos 87 y 88; actualizando el costo computable de los bienes inmuebles adquiridos o construidos con anterioridad al 1 de julio de 2018 y vendidos en este ejercicio en los términos del artículo 63; actualizando el quebranto del período fiscal 2018, hasta la concurrencia del resultado impositivo del ejercicio, siguiendo la metodología prevista en el artículo 25 y actualizando los costos de los bienes de cambio según lo establecido en el artículo 59, todos artículos mencionados pertenecen a la ley de impuesto a las ganancias (t.o. en 2019).

En el mismo sentido, con fecha 16 de noviembre del 2022, IRSA presentó ante el Fisco la declaración jurada de su impuesto a las ganancias por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio del 2022 aplicando el mismo mecanismo del ajuste por inflación sistémico e integral mencionado en el párrafo anterior y la actualización de los quebrantos acumulados.

La no aplicación de los mencionados mecanismos hubiera implicado que el impuesto a ingresar ascendiera a \$1.377 millones en el período fiscal 2021 y \$ 11.892 millones en el período fiscal 2022, de este modo la alícuota efectiva a ingresar hubiera insumido una sustancial porción de las rentas obtenidas por el contribuyente excediendo el límite razonable de imposición, configurándose en opinión del contribuyente y sus asesores fiscales y legales un supuesto de confiscatoriedad, supuesto que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha sido convalidado ni impugnado ni por el Fisco ni por tribunales superiores. En conjunto con las mencionadas declaraciones juradas, se presentó un formulario multinota en el cual se informó la aplicación de los mecanismos argumentando que la alícuota efectiva del tributo representaría un porcentaje que excedería los límites razonables de la imposición configurándose una situación de confiscatoriedad, violatoria del art. 17 de la Constitución Nacional (conf. doctrina del fallo "Candy S.A. c/AFIP y otro s/ Acción de amparo", sentencia del 03/07/2009, Fallos 332:1571, y precedentes posteriores).

La doctrina legal de la CSJN antes expuesta resulta plenamente aplicable al caso particular de IRSA, toda vez que la aplicación de las normas que no permiten la aplicación del ajuste integral y sistemático por inflación impediría, al igual que lo ocurrido en "Candy", reconocer la totalidad del efecto inflacionario en su balance impositivo ocasionando que la compañía tribute sobre rendimientos ficticios.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, existen nuevos antecedentes jurisprudenciales en línea con la posición de la Sociedad y el fallo "Candy" reseñado más arriba. Así, a finales de octubre de 2022 la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en el caso "Telefónica de Argentina S.A. y otro c/ EN – AFIP – DGI s/ Dirección General Impositiva" ratificó el dictamen de la Procuración General de la Nación emitido en el "Recurso de Queja N°1, Telefónica de Argentina S.A. y Otro c/ EN-AFIP DGI s/ Dirección General Impositiva" sosteniendo la inadmisibilidad de un tributo que, en su aplicación, resulte confiscatorio para el contribuyente.

Considerando lo expuesto, el Directorio de la Sociedad en conjunto con sus asesores legales y fiscales reevaluaron durante el presente período la decisión contable tomada al cierre del ejercicio anterior 2021, a la luz de los nuevos elementos de juicio, y concluyeron que toda la evidencia existente y, en particular, la última sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, mencionada en el párrafo anterior, configuran una posición de favorabilidad mayor que una posición de rechazo en instancias superiores frente a una eventual controversia con el fisco. Por todo lo detallado han decidido, siguiendo los lineamientos establecidos por las NIIF, revertir la provisión del impuesto mencionado registrada al 30 de junio de 2022 y 2021 por \$ 13.979 millones, sus intereses provisionados al cierre del balance anual por \$ 366 millones y registrar en el impuesto diferido la actualización de los quebrantos remanentes alineando el tratamiento contable al criterio fiscal oportunamente presentado.

No obstante lo mencionado, CRESUD no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferido (quebrantos) por \$ 25.519 para el período de seis meses finalizado al 31 de diciembre de 2022.

La Sociedad analiza la recuperabilidad de sus activos impositivos diferidos cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que impliquen un potencial indicio de revalorización o desvalorización. El valor de uso es determinado sobre la base de flujos de fondos impositivos proyectados.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Los flujos de fondos mencionados son elaborados en base a estimaciones respecto del comportamiento futuro de ciertas variables que resultan sensibles en la determinación del valor recuperable, entre las que se destacan: (i) proyecciones de ventas, (ii) proyecciones de gastos; (iii) variables macroeconómicas como ser tasas de crecimiento, tasas de inflación, tipo de cambio, entre otras.

Tal como se mencionó previamente, durante el presente período, la Sociedad presentó ante el fisco la declaración jurada del ejercicio 2022 actualizando los quebrantos acumulados. Eso generó la necesidad de analizar la recuperabilidad de los quebrantos que se originan por la aplicación de la metodología ahí mencionada. La Sociedad confeccionó sus proyecciones impositivas y considerando, entre otros aspectos, que estos activos tienen un plazo de prescripción legal, que las estimaciones incluyen premisas con una alta volatilidad e inestabilidad debido al contexto macroeconómico actual donde desarrolla sus negocios, que el consumo o no de este activo impositivo también está asociado a eventuales ventas de inmuebles cuya concreción es incierta, ha decidido por un criterio de prudencia mantenerlo provisionado, hasta el momento en que las variables mencionadas se estabilicen y los escenarios proyectados se consoliden, con el fin de evitar reconocer activos inciertos y cuya recuperabilidad es altamente volátil y atada a elementos fuera de su control.

22. Ingresos

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Granos y derivados	16.029	24.390
Caña de azúcar	5.930	11.390
Hacienda	1.882	2.600
Insumos	4.774	4.730
Consignaciones	4.064	1.338
Comisiones de corretaje y publicidad	2.017	1.722
Alquileres y servicios	640	660
Otros	1.296	1.702
Ingresos por ventas y servicios del negocio agropecuario	<u>36.632</u>	<u>48.532</u>
Propiedades para la venta y desarrollos	2.012	245
Alquileres y servicios	23.870	18.544
Actividad hotelera, servicios de turismo y otros	4.970	2.692
Ingresos por ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones	<u>30.852</u>	<u>21.481</u>
Total ingresos	<u><u>67.484</u></u>	<u><u>70.013</u></u>

23. Costos

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Otros costos operativos	27	42
Costos operativos de propiedades	<u>27</u>	<u>42</u>
Granos y derivados	14.231	22.666
Caña de azúcar	5.775	9.490
Hacienda	1.706	2.180
Insumos	4.432	3.152
Consignaciones	1.626	2.505
Comisiones de corretaje y publicidad	1.076	1.102
Alquileres y otros servicios	332	448
Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario	<u>29.178</u>	<u>41.543</u>
Propiedades para la venta y desarrollos	414	277
Alquileres y servicios	7.674	6.415
Actividad hotelera, servicios de turismo y otros	2.406	1.537
Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones	<u>10.494</u>	<u>8.229</u>
Total de costos	<u><u>39.699</u></u>	<u><u>49.814</u></u>

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

24. Gastos por naturaleza

El Grupo presenta el estado de resultados y otros resultados integrales clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". Las siguientes tablas brindan la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro del Grupo.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	31.12.2022	31.12.2021
Costo de venta de bienes y servicios	5.990	-	-	5.990	5.283
Insumos, labores y arrendamientos	16	-	231	247	162
Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas	18.516	-	-	18.516	31.095
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	4.438	3.198	426	8.062	7.463
Amortizaciones y depreciaciones	541	361	22	924	894
Honorarios y retribuciones por servicios	4.142	797	217	5.156	5.244
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	2.848	468	4	3.320	2.883
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	2.120	6	-	2.126	1.245
Impuestos, tasas y contribuciones	655	228	1.782	2.665	3.199
Gastos de interacción y roaming	81	3	1	85	58
Honorarios directores	-	1.185	-	1.185	988
Alquileres y expensas	178	115	11	304	331
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	84	84	103
Fletes	2	-	1.181	1.183	1.701
Gastos bancarios	2	127	6	135	144
Acondicionamiento y despacho	-	-	155	155	222
Viáticos, movilidad y librería	70	87	72	229	259
Otros gastos	100	63	134	297	366
Total de gastos por naturaleza al 31.12.2022	39.699	6.638	4.326	50.663	-
Total de gastos por naturaleza al 31.12.2021	49.814	6.352	5.474	-	61.640

25. Otros resultados operativos, netos

	31.12.2022	31.12.2021
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	(416)	(351)
Realización de diferencia de conversión (i)	285	-
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	7	-
Donaciones	(73)	(70)
Juicios y otras contingencias	(3.838)	(362)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	1.342	2.047
Honorarios por administración	38	25
Otros	453	410
Total otros resultados operativos, netos	(2.202)	1.699

(i) Corresponde a la liquidación de Condor, Real Estate Investment Group VII LP y Jiwin S.A.

26. Resultados financieros, netos

	31.12.2022	31.12.2021
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	1.098	596
Otros ingresos financieros	-	16
Ingresos financieros	1.098	612
Costos financieros:		
Intereses perdidos	(10.931)	(11.224)
Otros costos financieros	(838)	(1.188)
Total costos financieros	(11.769)	(12.412)
Otros resultados financieros:		
Diferencias de cambio, neta	5.726	22.781
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	1.303	5.801
Resultado por recompra de obligaciones negociables	805	1.531
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	484	(1.823)
Otros	(584)	23
Total otros resultados financieros	7.734	28.313
RECPAM	11.734	(285)
Total resultados financieros, netos	8.797	16.228

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

27. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022:

Rubro	31.12.2022	30.06.2022
Créditos por ventas y otros créditos	4.668	5.962
Inversiones en activos financieros	(88)	334
Deudas comerciales y otras deudas	587	5.415
Préstamos	(62)	(87)
Total	5.105	11.624

Sociedad relacionada	31.12.2022	30.06.2022	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	43	43	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Otras asociadas y negocios conjuntos (i)	9	10	Arrendamientos y/o derechos de uso a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(2)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	117	292	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	24	-	Aportes pendientes de integración	Deudas comerciales y otras deudas
	-	390	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	(88)	(90)	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	1	1	Pagos basados en acciones a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	395	352	Préstamos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(62)	(87)	Préstamos a pagar	Préstamos
	-	1	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	22	27	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(53)	(126)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	27	1.012	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	433	1.825		
CAMSA y sus subsidiarias	1.222	5.684	Honorarios por gerenciamiento a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Yad Levim LTD	3.198	3.160	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Otras partes relacionadas (ii)	488	625	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(102)	(15)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	-	34	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	-	-	Dividendos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(29)	(17)	Management Fee	Deudas comerciales y otras deudas
	27	36	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(12)	(19)	Servicios legales a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Total Otras partes relacionadas	4.792	9.488		
IFISA	341	385	Operaciones financieras a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total sociedad controlante	341	385		
Directores y Senior Management	(461)	(92)	Honorarios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	-	18	Anticipos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total Directores y Senior Management	(461)	(74)		
Total	5.105	11.624		

(i) Se encuentran incluidos Agrofy Global, Lipstick Management LLC, Mehadrin, Banco Hipotecario S.A., Tarshop S.A., Banco de Crédito y Securitización S.A., Puerto Retiro S.A., Austral Gold Ltd., Cyrsa S.A., Nuevo Puerto Santa Fe S.A., Quality Invest S.A..

(ii) Se encuentran incluidos Estudio Zang, Bergel & Viñes, Museo de los Niños, Lartirygoyen y SAMSA.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	31.12.2022	31.12.2021	Descripción de la operación
BACS	-	43	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Vida S.A.	(2)	23	Operaciones financieras
BHN Seguros Generales S.A.	-	21	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos	(20)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	32	-	Servicios corporativos
	51	-	Operaciones financieras
Total asociadas y negocios conjuntos	61	87	
CAMSA y sus subsidiarias	(1.222)	(4.823)	Honorarios por gerenciamiento
Otras partes relacionadas (i)	(2)	14	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(34)	4	Honorarios por administración / directores
	6	(8)	Servicios corporativos
	(35)	(41)	Servicios legales
	59	97	Operaciones financieras
	(50)	-	Donaciones
	144	45	Ingresos por ventas y servicios agropecuarios
Total Otras partes relacionadas	(1.134)	(4.712)	
IFISA	13	10	Operaciones financieras
Total Sociedad controlante	13	10	
Directores	(730)	(791)	Honorarios por administración / directores
Senior Management	-	(47)	Compensaciones directores y senior management
Total Directores y Senior Management	(730)	(838)	
Total	(1.790)	(5.453)	

(i) Se encuentran incluidos Estudio Zang, Bergel & Viñes, Fundación IRSA, Ramat Hanassi, Austral Gold Argentina S.A., Isaac Elsztain e Hijos, Hamonet S.A., LRSA, New Lipstick, BHN Vida S.A, TGLT y BHSA.

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	31.12.2022	31.12.2021	Descripción de la operación
Quality	-	58	Aportes Irrevocables otorgados
Condor	-	1.237	Préstamo capitalizado
Viñor S.A.	16	-	Aportes Irrevocables otorgados
Total aportes otorgados	16	1.295	
Agro-Uranga S.A.	134	66	Dividendos recibidos
Uranga Trading S.A.	23	27	Dividendos recibidos
Condor	69	5.131	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	143	-	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	369	5.224	
Puerto Retiro	-	-	Préstamo capitalizado
Agrofy Global LLC	-	639	Aumento de capital
Total otras transacciones	-	639	

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

28. Resolución General N° 622 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación, se detallan las notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 8 – Propiedades de inversión
Anexo B – Activos intangibles	Nota 9 – Propiedades, planta y equipo
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 11 – Activos intangibles
Anexo D – Otras inversiones	Nota 7 – Participación en asociadas y negocios conjuntos
Anexo E – Provisiones	Nota 15 – Instrumentos financieros por categoría
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	Nota 19 – Provisiones
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 29 – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados
	Nota 30 – Activos y pasivos en moneda extranjera

29. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

Concepto	Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario (i)	Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones (ii)	31.12.2022	31.12.2021
Existencia al inicio del período	8.687	4.627	13.314	37.755
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	(515)	-	(515)	8.892
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha	459	-	459	(824)
Altas	142	-	142	148
Diferencia de conversión	(1.510)	52	(1.458)	(3.276)
Cosechas	22.358	-	22.358	11.656
Compras y Clasificaciones	24.970	10.670	35.640	20.136
Consumos	(3.266)	-	(3.266)	(4.137)
Bajas por ventas	-	(309)	(309)	-
Gastos incurridos	3.915	-	3.915	6.097
Existencia al cierre del período	(26.062)	(4.546)	(30.608)	(26.675)
Costos al 31.12.2022	29.178	10.494	39.672	-
Costos al 31.12.2021	41.543	8.229	-	49.772

(i) Incluye activos biológicos (ver Nota 13).

(ii) Incluye propiedades para la venta (ver Nota 10).

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

30. Activos y pasivos en moneda extranjera

La composición de los saldos en moneda extranjera de los activos y pasivos es la siguiente:

Instrumento (3) / Moneda	Monto de la moneda extranjera (2)	Cambio vigente (1)	31.12.2022	30.06.2022
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	95,94	176,96	16.978	14.341
Euros	0,08	189,26	15	16
Pesos uruguayos	1,35	4,45	6	-
Créditos por ventas y otros créditos partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	18,75	177,16	3.321	3.268
Total Créditos por ventas y otros créditos			20.320	17.625
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	32,84	176,96	5.812	2.890
Reales	-	-	-	119
Nuevo Israel Shekel	10,54	50,40	531	821
Libras esterlinas	0,72	213,91	153	140
Total Inversiones en activos financieros			6.496	3.970
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	2,76	176,96	489	552
Total Instrumentos financieros derivados			489	552
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	42,72	176,96	7.559	23.854
Euros	0,01	189,26	2	3
Reales	0,19	31,20	6	1.904
Pesos uruguayos	0,45	4,45	2	1
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			7.569	25.762
Total activo en moneda extranjera			34.874	47.909
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	78,75	177,16	13.952	7.028
Euros	-	189,92	-	3
Pesos uruguayos	0,45	4,45	2	4
Deudas comerciales y otras deudas partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0,05	177,16	8	69
Total Deudas comerciales y otras deudas			13.962	7.104
Pasivos por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	9,95	177,16	1.763	-
Total Pasivos por arrendamientos			1.763	-
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	70,00	50,40	3.528	-
Total Provisiones			3.528	-
Préstamos				
Dólares estadounidenses	756,77	177,16	134.070	152.009
Préstamos Partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	1,19	177,16	211	1.273
Total Préstamos			134.281	153.282
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	1,53	177,16	271	548
Total Instrumentos financieros derivados			271	548
Total pasivo en moneda extranjera			153.805	160.934

(1) Tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2022 según Banco Nación Argentina.

(2) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por cada sociedad del Grupo al cierre de cada período / ejercicio.

(3) La Sociedad utiliza ciertos instrumentos financieros como complemento para reducir su exposición a las fluctuaciones del tipo de cambio (Nota 15).

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

31. Otros hechos relevantes del período

Ejercicio de warrants

Durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 47.320, por un equivalente de warrants convertidos de 83.621.

Recompra Acciones – Extensión y finalización del programa - IRSA

El 12 de julio de 2022, el Directorio de la Sociedad extendió por el plazo de 120 (ciento veinte) días a contar a partir del día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (“BCBA”), el programa de recompra de acciones propias que fuera aprobado por resolución del órgano de administración en fecha 11 de marzo de 2022, manteniéndose vigentes los restantes términos y condiciones establecidos para la adquisición de acciones propias que fueran comunicados oportunamente al público inversor.

Con fecha 21 de septiembre de 2022, la Sociedad comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 9.419.623 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,51% del programa aprobado y 1,16% del capital social.

Recompra Acciones – Extensión y finalización del programa - CRESUD

Con fecha 22 de julio de 2022, el Directorio aprobó los términos y condiciones para la adquisición de las acciones ordinarias emitidas por la Sociedad en los términos del artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores de Argentina.

- Monto máximo de la inversión: Hasta ARS 1.000 millones.

Número máximo de acciones a adquirir: Hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable.

- Limitación diaria de transacciones de mercado: De acuerdo con la regulación aplicable, la limitación será de hasta el 25% del volumen promedio de las transacciones diarias de Acciones y ADS en los mercados durante los 90 días anteriores.

- Precio a Pagar: Hasta ARS 140 por Acción y hasta USD 7,00 por ADS.

- Plazo en que se realizarán las adquisiciones: hasta 120 días después de la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o ampliación del plazo, lo cual será informado al público inversionista.

- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Sociedad.

Para tomar tal decisión, el Consejo de Administración ha tenido en cuenta la situación económica y de mercado, así como el descuento que la cotización actual tiene en relación con el valor razonable de los activos, determinado por tasadores independientes, y tiene como objetivo contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado y reducir las fluctuaciones en el valor de cotización que no refleje el valor o la realidad económica que actualmente tienen los activos, redundando en detrimento de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

Con fecha 21 de septiembre de 2022, la Sociedad comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 5.676.603 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,00% del programa aprobado y 0,96% del capital social.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

BrasilAgro - Contrato de asociación agrícola

El 21 de julio de 2022, la Compañía celebró un contrato de asociación agrícola con la hacienda São Domingos para la exploración de un área agrícola de aproximadamente 6.070 hectáreas. Ubicada en el municipio de Comodoro en el estado de Mato Grosso, el contrato tiene una vigencia de 12 años, la propiedad será escalonada en dos partes de 3.035 hectáreas cada una, la primera está prevista para diciembre 2022 y la segunda para diciembre 2023.

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas - IRSA

Con fecha 28 de octubre de 2022 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas donde se resolvió:

- La distribución de un dividendo a los accionistas por hasta la suma de \$ 4.340 millones pagaderos en efectivo y/o en especie.
- La creación de un nuevo plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1,16% del Capital Social.

El 31 de octubre de 2022, el Directorio estableció el pago del mismo en efectivo. A la fecha de los presentes estados financieros fueron abonados en su totalidad.

Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants - IRSA

Como consecuencia del pago de dividendos en efectivo mencionado en el punto anterior, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al dividendo: 1. Ratio posterior al dividendo: 1,0442.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al dividendo: USD 0,432. Precio posterior al dividendo: USD 0,414.

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

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas - CRESUD

Con fecha 28 de octubre de 2022 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas donde se resolvió:

- La distribución de un dividendo a los accionistas por hasta la suma de \$ 3.100 millones pagaderos en efectivo y/o en especie.
- La creación de un nuevo plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 0,96% del Capital Social.

El 31 de octubre de 2022, el Directorio estableció el pago del mismo en efectivo. A la fecha de los presentes estados financieros fueron abonados en su totalidad.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants - CRESUD

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

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

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

BrasilAgro – Pago de dividendos

En la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 27 de octubre de 2022, BrasilAgro aprobó el pago de los dividendos distribuidos en los estados contables del 30 de junio de 2022, por el valor total de BRL 320 millones, correspondientes a BRL 3,24 por acción.

Distribución de dividendos de FyO S.A.

Con fecha 19 de octubre de 2022 FyO S.A resolvió distribuir dividendos por la suma de USD 5 millones pagaderos en efectivo y/o en especie. A la fecha de los presentes estados financieros los mismos se encuentran pendientes de pago.

32. Hechos posteriores

Obligaciones Negociables Clase XV y XVI - IRSA

El 31 de enero de 2023, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 90 millones. A continuación se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XV denominadas en dólares por USD 61,7 millones a una tasa fija del 8,0%, con intereses pagaderos semestralmente, excepto la última fecha de pago de intereses que será en la fecha de vencimiento. La amortización del capital será en una cuota a la fecha de vencimiento, el 25 de marzo de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- Obligaciones Negociables Clase XVI denominadas en dólares por USD 28,2 millones a una tasa fija del 7,0%, con intereses pagaderos semestralmente, excepto la última fecha de pago de intereses que será en la fecha de vencimiento. La amortización del capital será en una cuota a la fecha de vencimiento, el 25 de julio de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal. De los USD 28,2 millones, USD 5,1 millones fueron suscriptos en efectivo y la suma de USD 23,1 millones en especie con Obligaciones Negociables Clase IX por un valor nominal de USD 22,5 millones con vencimiento el 1 de marzo de 2023 las cuales posteriormente fueron canceladas.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Rescate total de las Obligaciones Negociables Clase II - IRSA

El 3 de febrero de 2023 la Sociedad notificó a los tenedores de Obligaciones Negociables Clase II el rescate de acuerdo con los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Clase II y las previsiones del Contrato de Fideicomiso celebrado el 23 de marzo de 2016 y su adenda del 16 de mayo 2022 entre la Sociedad, The Bank of New York Mellon (antes denominado The Bank of New York), como fiduciario, co-agente de registro, principal agente de pago y agente de transferencia (el "Fiduciario") y Banco Santander Argentina S.A., como representante del Fiduciario en Argentina ("Contrato de Fideicomiso"), bajo el cual se encuentran emitidas las Obligaciones Negociables Clase II por un monto vigente y en circulación de USD 121 millones. El rescate se llevó a cabo el 8 de febrero de 2023. El precio de rescate fue del 100% de valor nominal de cada Obligación Negociable Clase II vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos.

Cancelación parcial Obligaciones Negociables Clase IX - IRSA

El 6 de febrero de 2023, y en relación con la emisión de Obligaciones Negociables Clase XVI, que fueron parcialmente integradas con Obligaciones Negociables Clase IX, la Compañía anunció que procederá a la cancelación de las Obligaciones Negociables detalladas a continuación:

- ON Clase IX:
 - Fecha de Emisión: 12 de noviembre de 2020
 - Fecha de Vencimiento: 1 de marzo de 2023
 - Valor nominal originalmente emitido: USD 81 millones
 - Valor nominal a cancelar: USD 22,5 millones
 - Valor nominal en circulación: USD 58 millones

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas de

CRESUD SOCIEDAD ANÓNIMA, COMERCIAL, INMOBILIARIA, FINANCIERA Y AGROPECUARIA

Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante “CNV”), hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados y otros resultados integrales consolidados por los periodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y a sus períodos intermedios, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) como normas contables profesionales e incorporadas por la CNV a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (en adelante “NIC 34”).

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión fue practicada de acuerdo con normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés), e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Price Waterhouse & Co. S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 9 de febrero de 2023. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados consolidados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Alcance de nuestra revisión (continuación)

El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, dicha revisión no permite obtener seguridad de que se tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera consolidada, el resultado integral consolidado y el flujo de efectivo consolidado de la Sociedad. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria que:

- a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo indicado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros intermedios condensados consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventarios y Balances y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de diciembre de 2022;
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de febrero de 2023.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C.U.I.T.: 30-50930070-0

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus sociedades controladas (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados y otros resultados integrales consolidados por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y a sus períodos intermedios, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34).

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión se limitó a la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados consolidados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, una revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre la situación financiera consolidada, el resultado integral consolidado y el flujo de efectivo consolidado de la Sociedad.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, que:

a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;

b) los estados financieros intermedios condensados separados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de diciembre 2022;

c) hemos leído la reseña informativa, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;

d) al 31 de diciembre de 2022 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 87.857.171, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de febrero de 2023.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078