



PERÍODO FISCAL

**2022**

ANUNCIO DE RESULTADOS



**CRESUD LO INVITA A PARTICIPAR DE SU CONFERENCIA TELEFÓNICA  
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO FISCAL 2022**

**Viernes 9 de septiembre de 2022, 11:00 AM BA (10:00 AM US EST)**

---

La conferencia será dirigida por:

**Alejandro Elsztain, CEO**

**Matías Gaivironsky, CFO**

Para poder participar por favor acceder a través del siguiente enlace:

<https://irsacorp.zoom.us/j/87407524925?pwd=aUc1MUxCOw5IRFJTc3BkTIViMCtodz09>

**Webinar ID:** 874 0752 4925

**Contraseña:** 164473

Además, puede participar comunicándose al:

**Argentina:** +54 112 040 0447 o +54 115 983 6950 o +54 341 512 2188 o +54 343 414 5986

**Israel:** +972 55 330 1762 o +972 3 978 6688

**Brasil :** +55 11 4700 9668 o +55 21 3958 7888 o +55 11 4632 2236 o +55 11 4632 2237

**EEUU:** +1 346 248 7799 o +1 646 558 8656 o +1 669 900 9128 o +1 253 215 8782 o +1 301 715 8592

**Chile:** +56 232 938 848 o +56 41 256 0288 o +56 22 573 9304 o +56 22 573 9305 o +56 23 210 9066

**UK:** +44 330 088 5830 or +44 131 460 1196 or +44 203 481 5237 or +44 203 481 5240 or +44 208 080 6591

Preferiblemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia. La conferencia será dirigida en idioma inglés.

# HECHOS DESTACADOS DEL EJERCICIO 2022

- Concluimos una campaña agropecuaria regional con muy buenos resultados, motivada por una demanda de granos activa, elevados precios de commodities, condiciones climáticas mixtas y un mercado de real estate más dinámico, principalmente en Brasil. Sembramos 254.000 hectáreas y alcanzamos una producción de 800.000 toneladas de granos.
- El EBITDA ajustado alcanzó los ARS 47.739 millones en el ejercicio 2022, ARS 19.054 millones provenientes del negocio agropecuario y ARS 28.685 millones provenientes del negocio de propiedades urbanas e inversiones, incrementándose un 10% con relación al ejercicio 2021.
- El resultado neto del ejercicio 2022 arrojó una ganancia de ARS 63.000 millones, comparado con una de pérdida de ARS 40.179 en el ejercicio pasado.
- Durante el ejercicio, nuestra subsidiaria Brasilagro vendió una fracción de su establecimiento Rio do Meio por BRL 130,1 millones y concretó la venta de una fracción de su campo Alto Taquarí por la suma de BRL 336,0 millones.
- En relación con el negocio urbano, en diciembre de 2021 se concretó la fusión entre IRSA e IRSA Propiedades Comerciales que tiene como fecha efectiva el 1 de julio de 2021. La participación actual de CRESUD en IRSA es del 53,9%.
- En materia financiera, emitimos deuda en el mercado local por USD 125,6 millones y con posterioridad al cierre, concretamos el canje de la ON Clase XXIII (Series XXIII) por USD 113 millones en el marco de la Resolución del Banco Central de la República Argentina, alcanzando una aceptación del 86,7%.
- Con posterioridad al cierre del ejercicio, lanzamos un plan de recompra de acciones propias por hasta ARS 1.000 millones, que a la fecha registra un avance del 99%.

# CARTA A LOS ACCIONISTAS



## Señores accionistas,

Concluimos una campaña agropecuaria regional con muy buenos resultados, motivado por una demanda de granos activa, elevados precios de los commodities, condiciones climáticas mixtas y un mercado de real estate dinámico, principalmente en Brasil. Sembramos 254.000 hectáreas y alcanzamos una producción de aproximadamente 800.000 toneladas de granos en la región con rendimientos promedio de 2,95 tn/ha para la soja y 5,43 tn/ha para el maíz.

El alto nivel de precios de los commodities se sostuvo desde fines del año pasado hasta el cierre del ejercicio, motivado en un primer momento por el efecto climático Niña que afectó parcialmente los procesos de siembra en la región impactando en la producción, y luego por el conflicto bélico desatado entre Rusia y Ucrania. La soja alcanzó los USD/tn 615 al cierre de ejercicio y el maíz los USD/tn 293, 15% y 3% respectivamente por encima de los precios observados al cierre de la campaña anterior. La gestión ganadera, focalizada en campos propios en el Noroeste de Argentina y Brasil, cierra un gran año productivo, con precios sostenidos de la hacienda, costos controlados y buenos márgenes por hectárea.

A nivel operacional, el EBITDA ajustado de la compañía alcanzó los ARS 47.739 millones en el ejercicio 2022, ARS 19.054 millones provenientes del negocio agropecuario y ARS 28.685 millones provenientes del negocio de propiedades urbanas e inversiones, incrementándose un 10% con relación al ejercicio 2021. El resultado neto del ejercicio 2022 arrojó una ganancia de ARS 63.000 millones, explicado principalmente por el resultado operativo, mayores resultados financieros netos y un menor impacto del impuesto a las ganancias.

Nuestra inversión en Brasilagro ha generado excelentes resultados este año en un contexto de auge del sector agropecuario en Brasil, que se consolida como líder regional en competitividad y potencial agrícola. El EBITDA ajustado alcanzó los BRL 748 millones en el ejercicio 2022, incrementándose un 105% comparado con 2021.

El mercado de real estate brasileño mostró elevados precios y gran liquidez, permitiendo que Brasilagro concrete dos transacciones de venta de fracción de campo durante el ejercicio. En octubre 2021 vendió una fracción de 3.723 hectáreas (2.694 hectáreas productivas) del campo "Alto Taquari" ubicado en el Estado de Mato Grosso, Brasil por la suma de BRL 589 millones. El reconocimiento de la venta se realizará en dos etapas: 2.566 hectáreas (1.537 hectáreas productivas) en octubre de 2021 por un valor aproximado de BRL 336 millones y 1.157 hectáreas productivas en septiembre de 2024, por un valor aproximado de BRL 253 millones. El campo estaba valuado en los libros en BRL 31,3 millones y la tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 12%. Luego, en el mes de diciembre, vendió una fracción de 4.573 hectáreas (2.859 hectáreas productivas) del campo "Rio do Meio" ubicado en Correntina, Estado de Bahía, Brasil, que fue adquirido en enero de 2020. El monto total de la operación fue fijado en BRL 130,1 millones y el campo estaba valuado en los libros en BRL 40 millones. La tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 40.3%.

Nuestras inversiones en servicios agropecuarios comerciales, a través de Futuros y Opciones.com (FyO) y Agrofy siguen dando buenos resultados y se consolidan como las compañías líderes en sus rubros, en pleno proceso de expansión regional. FyO proyecta alcanzar 6,8 millones de toneladas comercializadas este año y un EBT de aproximadamente USD 25 millones, focalizando su estrategia en la transformación digital de la compañía, la comercialización en diferentes países como Brasil, Paraguay, Chile y Bolivia y la incorporación de insumos biológicos y orgánicos en la paleta de fertilizantes comercializados por su subsidiaria Amauta. Por su parte, Agrofy, plataforma online del agro, alcanzó ingresos por USD 1,3 millones y concretó con éxito una nueva ronda de capital por USD 29 millones que incrementó la valuación de la compañía a USD 104 millones. Seguiremos alcanzando sinergias con FyO en el desarrollo de acuerdos comerciales con clientes y dando visibilidad a nuestro portafolio a través del marketplace Agrofy.

El negocio de propiedades urbanas e inversiones, que poseemos a través de IRSA, concluyó un ejercicio signado por grandes acontecimientos. Consolidó el negocio en un solo vehículo luego de la fusión con IRSA CP, reduciéndose nuestra tenencia al 53,9%, el negocio de renta alcanzó niveles de recuperación pre-pandemia, vendió activos de oficinas a precios muy atractivos, obtuvo la aprobación de su principal proyecto de desarrollo de usos mixtos “Costa Urbana” y concretó con éxito diversas transacciones financieras que lo posicionan favorablemente de cara a los próximos años.

En materia financiera, emitimos deuda en el mercado local por USD 125,6 millones y con posterioridad al cierre, concretamos con éxito el canje de la ON Clase XXIII por USD 113 millones en el marco de la Resolución del Banco Central de la República Argentina, alcanzando una aceptación del 86,7%. Adicionalmente, lanzamos un plan de recompra de acciones propias por hasta ARS 1.000 millones, que a la fecha registra un avance del 99%. Nos sentimos orgullosos de la capacidad del management de aprovechar las oportunidades de mercado y de la prudencia de la gestión financiera de la compañía.

Nuestra visión de alimentar al mundo acompañando las nuevas tendencias y los cambios en los hábitos de consumo nos impulsa a continuar diversificando nuestra producción, combinando el negocio de commodities tradicional con especialidades, productos más avanzados en la cadena de valor. Seguiremos innovando en el desarrollo de nuevas tecnologías poniendo foco en la sostenibilidad a través del relacionamiento con nuestras comunidades, como también el cuidado y seguridad de las personas y del medio ambiente.

Durante este año, avanzamos en los compromisos asumidos en materia ambiental, social y de gobernanza, trabajando internamente en nuestros equipos de trabajo y externamente a través de nuestra cadena de valor. En materia ambiental, eficientizamos nuestras operaciones agropecuarias a través del uso responsable de los recursos, la aplicación de nuevas tecnologías y el avance de la superficie en producción bajo prácticas conservacionistas, como siembra directa y agricultura de precisión. En materia social, avanzamos en múltiples iniciativas, donaciones y voluntariados, con foco en educación, infraestructura educativa e igualdad de género, impulsando la participación de las comunidades vecinas a nuestros campos. Realizamos durante el ejercicio actividades de refuerzo pedagógico en 15 instituciones primarias, secundarias, terciarias y universitarias alcanzando casi 1.500 beneficiarios y lanzamos un programa de transformación social junto a la organización “Mujeres que dejan huellas” para empoderar, promocionar y fortalecer el trabajo de las mujeres emprendedoras y en situación de vulnerabilidad. La inversión social de la compañía, en forma directa y a través de Fundación IRSA, alcanzó la suma de ARS 96,6 millones en el año.

La campaña 2023 se presenta de dimensiones similares a la que termina, con precios de commodities en línea, costos en aumento y buenos márgenes por hectárea. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para minimizar el riesgo climático y alcanzar elevados rendimientos, a la vez que esperamos vender aquellos campos que hayan alcanzado su nivel máximo de apreciación. Por su parte, confiamos en que los negocios de real estate provenientes de nuestra subsidiaria IRSA mantengan la fortaleza que mostraron durante este ejercicio.

Con un futuro que presenta desafíos y oportunidades, creemos que el compromiso de nuestros empleados, la fortaleza de nuestro management y la confianza de nuestros accionistas van a ser fundamentales para poder seguir creciendo y ejecutando con éxito nuestra estrategia.

¡A todos ustedes, muchas gracias!

Alejandro G. Elsztain  
CEO

## **BREVE COMENTARIO SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD EN EL PERÍODO, INCLUYENDO REFERENCIAS A SITUACIONES RELEVANTES POSTERIORES AL CIERRE.**

### **Contexto económico en el que opera el Grupo**

El Grupo opera en un contexto complejo tanto por las condiciones macroeconómicas, cuyas variables principales han tenido recientemente una fuerte volatilidad, como regulatorias, sociales y políticas, tanto en el ámbito nacional como internacional.

Los resultados de las operaciones pueden verse afectados por las fluctuaciones en el índice de inflación y en el tipo de cambio respecto del peso frente a otras monedas, principalmente el dólar, las variaciones en las tasas de interés las cuales tienen un impacto en el costo de capital, los cambios en las políticas gubernamentales, control de capitales y otros acontecimientos políticos o económicos tanto a nivel local como internacional.

Se describen a continuación los principales indicadores de la economía argentina:

- En junio de 2022, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del 6,4% respecto al mismo mes de 2021, y del 1,1% respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses, al 30 de junio de 2022 alcanzó el 63,98%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en julio de 2022, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista para diciembre de 2022 del 90,2% interanual y de 76,6% para diciembre de 2023. Quienes participan del REM proyectan una variación real del Producto Interno Bruto (PIB) para 2022 del 3,4%.
- En el periodo de junio 2021 a junio 2022, el peso se depreció 30,8% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 30 de junio de 2022 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 99,3% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Con fecha 3 de marzo de 2022, el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) publicó la Comunicación “A” 7466 la cual establece que quienes registren deudas financieras con vencimientos de capital en moneda extranjera programados entre junio y diciembre de 2022, deben presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los siguientes criterios: (a) que el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital con vencimiento en el período indicado más arriba, y (b) que el resto del capital sea, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años, siempre que el nuevo endeudamiento sea liquidado en el mercado de cambios.

Con posterioridad al cierre del ejercicio económico, el 21 de julio de 2022, el BCRA publicó la Comunicación “A” 7552 a través de la cual incluye dentro del límite de USD 100.000 en activos externos líquidos disponibles que pueden tener las entidades para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (“MULC”) a la tenencia de certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras (“Cedears”). Asimismo, la norma establece que la tenencia de Cedears adquiridas hasta el 21.07.2022 que superen dicho límite combinado de USD 100.000 se podrán tener hasta el 19.08.2022. Pasado dicho plazo, las compañías deberán desarmar las posiciones de Cedears cuando superen el límite indicado.

## **Pandemia de COVID-19**

En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (SARS-COV-2), que causó un síndrome respiratorio agudo severo (COVID-19) apareció en Wuhan, China. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el COVID-19 era una pandemia. En respuesta, los países han adoptado medidas extraordinarias para contener la propagación del virus, incluida la imposición de restricciones a los viajes y el cierre de fronteras, el cierre de negocios considerados no esenciales, instrucción a los residentes a practicar distanciamiento social, implementación de cuarentenas, entre otras medidas. La pandemia en curso y estas medidas gubernamentales extraordinarias están afectando la actividad económica mundial, arrojando como resultado una volatilidad significativa en los mercados financieros mundiales.

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y a la fecha aproximadamente 9.500.000 de casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional ha implementado una serie de medidas sanitarias que incluyeron el aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional con cierre de actividades no esenciales, incluidos los centros comerciales, así como la suspensión de vuelos y cierre de fronteras, durante parte del año 2020 y 2021.

Durante la pandemia CRESUD y su subsidiaria BrasilAgro continuaron operando con normalidad al ser la actividad agropecuaria esencial para la provisión de alimentos. Con respecto a su subsidiaria IRSA, desde el inicio del ejercicio fiscal 2022, y hasta la fecha de presentación de los estados financieros, sus centros comerciales se encuentran plenamente operativos, así como sus edificios de oficinas a pesar de la modalidad de trabajo remoto que continúan aplicando algunos locatarios. En cuanto a los hoteles, operativos desde diciembre de 2020, la actividad evidencia una recuperación luego de las prolongadas restricciones de flujos aéreos que afectaron directamente la afluencia de turismo internacional.

No se prevé que los efectos de la pandemia por Coronavirus afecten la continuidad de los negocios y su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros de los próximos doce meses. La Compañía continúa monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios del Grupo.

**Resultados Consolidados**

(en ARS millones)	PF 22	PF 21	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>95.850</b>	<b>69.547</b>	<b>37,8%</b>
Costos	-69.785	-55.479	25,8%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de la cosecha	18.396	23.723	-22,5%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-1.998	-967	106,6%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>42.463</b>	<b>36.824</b>	<b>15,3%</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	16.583	-3.683	-
Resultado por venta de campos	5.505	2.148	156,3%
Gastos generales y de administración	-9.047	-8.473	6,8%
Gastos de comercialización	-7.341	-6.800	8,0%
Otros resultados operativos, netos	-765	-3.742	-79,6%
Honorarios por gerenciamiento	-4.169	-	100,0%
<b>Resultado operativo</b>	<b>43.229</b>	<b>16.274</b>	<b>165,6%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	4.787	5.661	-15,4%
<b>EBITDA (no auditado)</b>	<b>48.016</b>	<b>21.935</b>	<b>118,9%</b>
<b>EBITDA AJUSTADO (no auditado)</b>	<b>47.739</b>	<b>43.363</b>	<b>10,1%</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-195	-7.273	-97,3%
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>43.034</b>	<b>9.001</b>	<b>378,1%</b>
Resultados Financieros, Netos	21.943	10.177	115,6%
<b>Resultado antes de impuestos a las ganancias</b>	<b>64.977</b>	<b>19.178</b>	<b>238,8%</b>
Impuesto a las ganancias	-1.977	-45.817	-95,7%
<b>Resultado del período de operaciones continuadas</b>	<b>63.000</b>	<b>-26.639</b>	<b>-</b>
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-13.540	-100,0%
<b>Resultado del período</b>	<b>63.000</b>	<b>-40.179</b>	<b>-</b>
<b>Atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	37.088	-20.611	-
Interés no controlante	25.912	-19.568	-

Los ingresos consolidados se incrementaron un 37,8% y el EBITDA ajustado aumentó en un 10,1% en el ejercicio 2022 comparado con el ejercicio 2021. El EBITDA ajustado de los segmentos que conforman el negocio agropecuario fue de ARS 19.054 millones y el del negocio de propiedades urbanas e inversiones (IRSA), ARS 28.685 millones.

El resultado neto para el ejercicio 2022 registró una ganancia de ARS 63.000 millones, comparado con una pérdida de ARS 40.179 millones en el ejercicio 2021 producto, principalmente, de mejores resultados operativos, mayores resultados financieros netos y un menor impacto del impuesto a las ganancias.

**Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2022 vs 2021**

El resultado correspondiente a los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión total, de acuerdo con el estado de resultados aumentó en ARS 20.266 millones (550,3%), de una pérdida de ARS 3.683 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 16.583 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Esto se debió principalmente a la disminución de ARS 6.575 millones en el Negocio Agropecuario, pasando de una ganancia de ARS 9.035 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 2.460 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, y un aumento de ARS 26.841 millones en el Negocio de Propiedades urbanas e Inversiones.

El resultado correspondiente a los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión proveniente de nuestros negocios conjuntos incrementó en ARS 1.520 millones (767,7%), de una pérdida de ARS 198 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 1.322 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta el resultado operativo proveniente de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los correspondientes a las expensas y fondo de promociones colectivas ni a las operaciones entre segmentos de negocio), el resultado correspondiente a los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión total aumentó en ARS 18.746 millones (537,9%), de una pérdida de ARS 3.485 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una ganancia de ARS 15.261 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Esto se debió principalmente a una disminución de ARS 6.575 millones en el Negocio Agropecuario y a un aumento de ARS 25.321 millones en el Negocio de Propiedades urbanas e Inversiones.

**Descripción de las operaciones por segmento**

PF 2022	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total	PF 22 vs. PF 21
<b>Ingresos</b>	<b>64.408</b>	<b>25.593</b>	<b>90.001</b>	<b>37,6%</b>
Costos	-57.652	-5.350	-63.002	25,1%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	18.204	-	18.204	-22,2%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-1.998	-	-1.998	106,6%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>22.962</b>	<b>20.243</b>	<b>43.205</b>	<b>15,3%</b>
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.460	12.801	15.261	-
Resultado por venta de campos	5.505	-	5.505	156,3%
Gastos generales y de administración	-3.788	-5.367	-9.155	5,9%
Gastos de comercialización	-5.480	-2.241	-7.721	10,6%
Otros resultados operativos, netos	-838	28	-810	-79,1%
<b>Resultado operativo</b>	<b>20.821</b>	<b>25.464</b>	<b>46.285</b>	<b>178,4%</b>
Resultado por participación en asociadas	162	466	628	-
<b>Resultado del segmento</b>	<b>20.983</b>	<b>25.930</b>	<b>46.913</b>	<b>369,6%</b>

PF 2021	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total
<b>Ingresos</b>	<b>48.813</b>	<b>16.585</b>	<b>65.398</b>
Costos	-44.725	-5.654	-50.379
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	23.412	-	23.412
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-967	-	-967
<b>Ganancia bruta</b>	<b>26.533</b>	<b>10.931</b>	<b>37.464</b>
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9.035	-12.520	-3.485
Resultado por venta de campos	2.148	-	2.148
Gastos generales y de administración	-3.570	-5.075	-8.645
Gastos de comercialización	-4.500	-2.478	-6.978
Otros resultados operativos, netos	-3.621	-257	-3.878
<b>Resultado operativo</b>	<b>26.025</b>	<b>-9.399</b>	<b>16.626</b>
Resultado por participación en asociadas	-95	-6.541	-6.636
<b>Resultado del segmento</b>	<b>25.930</b>	<b>-15.940</b>	<b>9.990</b>

**Nuestro Portfolio**

Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2022, nuestro portfolio bajo manejo estuvo compuesto por 749.481 hectáreas, de las cuales 295.088 ha son productivas y 454.393 ha son reservas de tierras distribuidas en los cuatro países de la región donde operamos.

**Breakdown de Hectáreas:**

Propias y en Concesión (\*) (\*\*) (\*\*\*)

	Productivas		En Reserva	Totales
	Agrícolas	Ganaderas		
Argentina	62.593	140.971	330.516	534.080
Brasil	58.205	8.813	78.778	145.796
Bolivia	8.776	-	1.244	10.020
Paraguay	13.242	2.488	43.855	59.585
<b>Total</b>	<b>142.816</b>	<b>152.272</b>	<b>454.393</b>	<b>749.481</b>

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

(\*\*) Incluye 85.000 has ovinas

(\*\*\*) No incluye doble cosecha

Alquiladas (\*)

	Agrícolas	Ganaderas	Otros	Totales
Argentina	53.040	12.590	-	65.630
Brasil	47.430	-	3.317	50.747
<b>Total</b>	<b>100.470</b>	<b>12.590</b>	<b>3.317</b>	<b>116.377</b>

(\*) No incluye doble cosecha

**RESULTADOS POR SEGMENTO - NEGOCIO AGROPECUARIO**
**I) Desarrollo y Venta de Campos**

En forma periódica vendemos propiedades que han alcanzado una valuación considerable para reinvertir en nuevos campos con mayor potencial de revalorización. Contemplamos la posibilidad de vender campos en función de una cantidad de factores, incluido el rendimiento futuro previsto del campo para su explotación agropecuaria, la disponibilidad de otras oportunidades de inversión y factores cíclicos que afectan los valores globales de los campos.

en ARS millones	PF 22	PF 21	Var a/a
<b>Ingresos</b>	-	-	-
Costos	-48	-59	-18,6%
<b>Pérdida bruta</b>	<b>-48</b>	<b>-59</b>	<b>-18,6%</b>
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	2.460	9.035	-72,8%
Resultado por venta de campos	5.505	2.148	156,3%
Gastos generales y de administración	-8	-8	-
Gastos de comercialización	-189	-2	9350,0%
Otros resultados operativos, netos	1.071	2.871	-62,7%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>8.791</b>	<b>13.985</b>	<b>-37,1%</b>
<b>Ganancia del segmento</b>	<b>8.791</b>	<b>13.985</b>	<b>-37,1%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>8.801</b>	<b>13.996</b>	<b>-37,1%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>7.344</b>	<b>4.960</b>	<b>48,1%</b>

Nuestra subsidiaria BrasilAgro ha vendido durante el ejercicio una fracción de 3.723 hectáreas (2.694 hectáreas productivas) del campo “Alto Taquar” ubicado en el municipio del mismo nombre en el Estado de Mato Grosso, Brasil. Luego de esta operación, queda en manos de Brasilagro un remanente de 1.380 hectáreas de este campo. El valor de la venta fue de BRL 589 millones y la entrega de la posesión de las hectáreas y, en consecuencia, el reconocimiento de la venta se realizó en dos etapas: 2.566 hectáreas (1.537 hectáreas productivas) en octubre de 2021 por un valor aproximado de BRL 336 millones y 1.157 hectáreas productivas en septiembre de 2024, por un valor aproximado de BRL 253 millones. El campo estaba valuado en los libros en BRL 31,3 millones y la tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 12%. A su vez, en el mes de diciembre de 2021, vendió una fracción de 4.573 hectáreas (2.859 hectáreas productivas) del campo “Rio do Meio” ubicado en Correntina, Estado de Bahía, Brasil, que fue adquirido en enero de 2020. Luego de esta operación, queda en manos de la Sociedad un remanente de 7.715 hectáreas de dicho establecimiento. El monto total de la operación fue fijado en BRL 130,1 millones y el campo estaba valuado en los libros en BRL 40 millones. La tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 40.3%.

Durante esta campaña hemos incorporado a nuestro portafolio 9.099 hectáreas productivas en la región: 2.358 hectáreas en Argentina, 3.033 hectáreas en Brasil y 3.708 hectáreas en Paraguay.

<b>Superficie incorporada como productiva (ha)</b>	<b>PF2022</b>
Argentina	2.358
Brasil	3.033
Paraguay	3.708
<b>Total</b>	<b>9.099</b>

### Producción Agropecuaria

El resultado del segmento Producción Agropecuaria disminuyó en ARS 207 millones pasando de una ganancia de ARS 11.000 millones durante el ejercicio 2021 a una ganancia de ARS 10.793 millones durante el ejercicio 2022.

<b>en ARS millones</b>	<b>PF 22</b>	<b>PF 21</b>	<b>Var a/a</b>
<b>Ingresos</b>	<b>51.070</b>	<b>39.961</b>	<b>27,8%</b>
Costos	-47.873	-38.561	24,1%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	18.204	23.412	-22,2%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-1.997	-967	106,5%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>19.404</b>	<b>23.845</b>	<b>-18,6%</b>
Gastos generales y de administración	-2.264	-2.250	0,6%
Gastos de comercialización	-4.358	-3.837	13,6%
Otros resultados operativos, netos	-2.097	-6.856	-69,4%
<b>Resultado operativo</b>	<b>10.685</b>	<b>10.902</b>	<b>-2,0%</b>
Resultado por participación en asociadas	108	98	10,2%
<b>Resultado del segmento</b>	<b>10.793</b>	<b>11.000</b>	<b>-1,9%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>14.366</b>	<b>15.367</b>	<b>-6,5%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>14.365</b>	<b>15.367</b>	<b>-6,5%</b>

**II.a) Granos y Caña de Azúcar**
**Granos**

en ARS millones	PF 22	PF 21	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>35.341</b>	<b>25.167</b>	<b>40,4%</b>
Costos	-34.527	-26.800	28,8%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	12.166	17.904	-32,0%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-1.994	-970	105,6%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>10.986</b>	<b>15.301</b>	<b>-28,2%</b>
Gastos generales y de administración	-1.374	-1.391	-1,2%
Gastos de comercialización	-3.792	-3.184	19,1%
Otros resultados operativos, netos	-2.226	-6.228	-64,3%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>3.594</b>	<b>4.498</b>	<b>-20,1%</b>
Resultado por participación en asociadas	107	98	9,2%
<b>Ganancia de la actividad</b>	<b>3.701</b>	<b>4.596</b>	<b>-19,5%</b>

**Caña de Azúcar**

en ARS millones	PF 22	PF 21	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>10.454</b>	<b>8.607</b>	<b>21,5%</b>
Costos	-9.655	-7.478	29,1%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	6.286	4.337	44,9%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>7.085</b>	<b>5.466</b>	<b>29,6%</b>
Gastos generales y de administración	-379	-467	-18,8%
Gastos de comercialización	-191	-297	-35,7%
Otros resultados operativos, netos	115	-389	-
<b>Ganancia operativa</b>	<b>6.630</b>	<b>4.313</b>	<b>53,7%</b>
<b>Ganancia de la actividad</b>	<b>6.630</b>	<b>4.313</b>	<b>53,7%</b>

**Operación**

Volumen de Producción <sup>(1)</sup>	PF 22	PF 21	PF 20	PF 19
Maíz	401.104	342.726	433.910	194.352
Soja	327.176	339.954	359.055	355.670
Trigo	35.398	36.594	43.862	37.378
Sorgo	15.469	26.704	5.895	1.721
Girasol	3.493	4.846	2.573	6.428
Algodón	7.157	8.781	3.519	1.586
Otros	15.068	16.628	4.305	2.103
<b>Total de Granos (ton)</b>	<b>804.865</b>	<b>776.233</b>	<b>857.490</b>	<b>599.238</b>
<b>Caña de Azúcar (ton)</b>	<b>2.187.134</b>	<b>2.364.535</b>	<b>2.360.965</b>	<b>1.999.335</b>

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

A continuación, se muestra el origen geográfico de nuestra producción agrícola durante las últimas dos campañas:

en toneladas	PF2022				Totales
	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	
Maíz	259.059	131.155	3.877	7.013	401.104
Soja	129.276	180.509	17.391	-	327.176
Trigo	34.938	-	460	-	35.398
Sorgo	26.232	292	180	0	26.704
Girasol	3.493	-	-	-	3.493
Algodón	-	7.157	-	-	7.157
Otros	7.178	7.549	5	336	15.068
<b>Totales Granos y Otros</b>	<b>448.477</b>	<b>327.306</b>	<b>21.733</b>	<b>7.349</b>	<b>804.865</b>

<b>Caña de Azúcar</b>	<b>-</b>	<b>2.083.485</b>	<b>103.649</b>	<b>-</b>	<b>2.187.134</b>
-----------------------	----------	------------------	----------------	----------	------------------

en toneladas	PF2021				Totales
	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	
Maíz	233.900	99.441	7.127	2.258	342.726
Soja	151.808	168.747	15.907	3.492	339.954
Trigo	36.594	-	-	-	36.594
Sorgo	26.232	292	180	0	26.704
Girasol	4.846	-	-	-	4.846
Algodón	-	8.781	-	-	8.781
Otros	4.120	7.207	-	5.301	16.628
<b>Totales Granos y Otros</b>	<b>457.500</b>	<b>284.468</b>	<b>23.215</b>	<b>11.051</b>	<b>776.233</b>

<b>Caña de Azúcar</b>	<b>-</b>	<b>2.196.119</b>	<b>168.416</b>	<b>-</b>	<b>2.364.535</b>
-----------------------	----------	------------------	----------------	----------	------------------

Volumen de Ventas <sup>(1)</sup>	PF22			PF21			PF20			PF19		
	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total
Maíz	295,2	72,5	367,7	286,6	70,0	356,6	325,4	64,1	389,5	191,4	0,2	191,6
Soja	255,0	128,0	383,0	229,3	56,1	285,4	310,2	110,2	420,4	166,4	101,9	268,3
Trigo	34,1	-	34,1	31,6	3,1	34,7	43,8	-	43,8	40,5	-	40,5
Sorgo	30,0	-	30,0	3,4	-	3,4	0,8	-	0,8	0,4	-	0,4
Girasol	3,0	-	3,0	4,7	-	4,7	9,3	-	9,3	2,4	-	2,4
Algodón	3,3	1,3	4,6	7,2	-	7,2	2,4	2,1	4,5	-	-	-
Otros	9,8	1,4	11,2	6,4	1,0	7,4	5,0	-	5,0	1,2	-	1,2
<b>Total de Granos (miles ton)</b>	<b>630,4</b>	<b>203,2</b>	<b>833,6</b>	<b>569,2</b>	<b>130,2</b>	<b>699,4</b>	<b>696,9</b>	<b>176,4</b>	<b>873,3</b>	<b>402,3</b>	<b>102,1</b>	<b>504,4</b>
<b>Caña de Azúcar (miles ton)</b>	<b>1.997,3</b>	<b>1.997,3</b>	<b>1.997,3</b>	<b>2.169,9</b>	<b>-</b>	<b>2.169,9</b>	<b>2.226,2</b>	<b>-</b>	<b>2.226,2</b>	<b>1.965,4</b>	<b>-</b>	<b>1.965,4</b>

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

El resultado de la actividad Granos presentó una variación negativa de ARS 895 millones, pasando de una ganancia de ARS 4.596 millones durante el ejercicio 2021 a una ganancia de ARS 3.701 millones durante el ejercicio 2022, principalmente como consecuencia de:

- Una variación positiva en el resultado por ventas neto de gastos comerciales en Brasil, producto de un mayor volumen de ventas en el presente período de soja y maíz, con mejores precios.
- Mayores resultados provenientes de una variación positiva en el resultado por derivados de commodities, y una ganancia de BRL 8,7 millones en el presente período proveniente de una indemnización de seguro agrícola en Paraguay.
- Parcialmente compensado por una reducción en el resultado por tenencia, producto de que la evolución de los precios durante este período no logró alcanzar la proporción registrada durante el mismo período del ejercicio anterior, y menores resultados productivos en Argentina debido a incrementos en los costos de venta y gastos comerciales de soja y maíz.

El resultado de la actividad Caña de Azúcar aumentó en ARS 2.317 millones, pasando de una ganancia de ARS 4.313 millones en el ejercicio 2021 a una ganancia de ARS 6.630 millones en el mismo período de 2022. Esto se debe, principalmente, a mejores resultados productivos de Brasil, producto de mejores precios.

Superficie en explotación (has) <sup>(1)</sup>	Al 30/06/22	Al 30/06/21	Var a/a
Campos propios	113.452	109.576	3,5%
Campos alquilados	122.662	130.940	-6,3%
Campos en concesión	22.121	22.771	-2,9%
Campos propios arrendados a terceros	23.778	24.133	-1,5%
<b>Superficie Total en Producción</b>	<b>282.013</b>	<b>287.420</b>	<b>-1,9%</b>

(1) Incluye Agro-Uranga and Brasil.

## II.b) Producción Ganadera

Volumen de Producción	PF22	PF21	PF20	PF19
Rodeo (ton)	8.746	9.956	11.783	11.173

Volumen de Ventas <sup>(1)</sup>	PF22			PF21			PF20			PF19		
	M.L	M.E	Total									
Rodeo	12,5	-	12,5	16,6	-	16,6	19,3	-	19,3	9,4	-	9,4

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

## Hacienda

en ARS millones	PF 22	PF 21	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>3.721</b>	<b>4.664</b>	<b>-20,2%</b>
Costos	-3.119	-3.886	-19,7%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor de los activos biológicos y productos agrícolas	-248	1.171	-
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-3	3	-
<b>Ganancia bruta</b>	<b>351</b>	<b>1.952</b>	<b>-82,0%</b>
Gastos generales y de administración	-204	-271	-24,7%
Gastos de comercialización	-196	-267	-26,6%
Otros resultados operativos, netos	-10	-180	-94,4%
<b>(Pérdida) / Ganancia operativa</b>	<b>-59</b>	<b>1.234</b>	<b>-</b>
Resultado por participación en asociadas	1	-	-
<b>(Pérdida) / Ganancia de la actividad</b>	<b>-58</b>	<b>1.234</b>	<b>-</b>

Superficie en explotación - Ganadera (has) <sup>(1)</sup>	Al 30/06/22	Al 30/06/21	Var a/a
Campos propios	63.102	65.103	-3,1%
Campos alquilados	12.590	12.635	-0,4%
Campos en concesión	2.845	3.097	-8,1%
Campos propios arrendados a terceros	1.325	1.775	-25,4%
<b>Superficie Total en Producción de Carne</b>	<b>79.862</b>	<b>82.610</b>	<b>-3,3%</b>

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

Stock de Hacienda	Al 30/06/22	Al 30/06/21	Var a/a
Hacienda de Cría	66.532	58.086	14,5%
Hacienda de Invernada	4.798	4.972	-3,5%
Hacienda Ovina	11.709	11.865	-1,3%
<b>Total Hacienda (cabezas)</b>	<b>83.039</b>	<b>74.923</b>	<b>10,8%</b>

El resultado de la actividad Hacienda se redujo en ARS 1.292 millones, pasando de una ganancia de ARS 1.234 millones en el ejercicio 2021 a una pérdida de ARS 58 millones en el ejercicio 2022, explicado por una disminución en el resultado por ventas producto de un menor volumen comercializado y una variación negativa en la tenencia debido al incremento de los precios que tuvieron una mejor performance frente a la inflación en el período anterior.

**II.c) Alquileres y Servicios Agropecuarios**

en ARS millones	PF 22	PF 21	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>1.554</b>	<b>1.523</b>	<b>2,0%</b>
Costos	-572	-397	44,1%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>982</b>	<b>1.126</b>	<b>-12,8%</b>
Gastos generales y de administración	-307	-121	153,7%
Gastos de comercialización	-179	-89	101,1%
Otros resultados operativos, netos	24	-59	-
<b>Ganancia operativa</b>	<b>520</b>	<b>857</b>	<b>-39,3%</b>
<b>Ganancia de la actividad</b>	<b>520</b>	<b>857</b>	<b>-39,3%</b>

El resultado de la actividad se redujo en ARS 337 millones, pasando de una ganancia de ARS 857 millones en el ejercicio 2021 a una ganancia de ARS 520 millones en el ejercicio 2022.

### III) Otros Segmentos

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

El resultado del segmento se incrementó en ARS 474 millones, pasando de una ganancia de ARS 1.665 millones para el ejercicio 2021 a una ganancia de ARS 2.139 millones para el ejercicio 2022, como consecuencia de mejores resultados operativos correspondientes a Futuros y Opciones, debido principalmente a mayores márgenes en comisiones de corretaje de granos, un incremento en la ganancia de venta de insumos y mejores resultados en operaciones de acopio y consignación, parcialmente compensado por una menor ganancia en operaciones de futuros y opciones e incrementos en los gastos de comercialización y administración.

en ARS millones	PF 22	PF 21	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>13.338</b>	<b>8.852</b>	<b>50,7%</b>
Costos	-9.731	-6.105	59,4%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>3.607</b>	<b>2.747</b>	<b>31,3%</b>
Gastos generales y de administración	-777	-592	31,3%
Gastos de comercialización	-933	-661	41,1%
Otros resultados operativos, netos	188	364	-48,4%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>2.085</b>	<b>1.858</b>	<b>12,2%</b>
Resultado por participación en asociadas	54	-193	-
<b>Ganancia del segmento</b>	<b>2.139</b>	<b>1.665</b>	<b>28,5%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>2.223</b>	<b>1.995</b>	<b>11,4%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>2.223</b>	<b>1.995</b>	<b>11,4%</b>

### IV) Segmento Corporativo

El resultado negativo del segmento se incrementó en ARS 19 millones, pasando de una pérdida de ARS 720 millones en el ejercicio 2021 a una pérdida de ARS 739 millones en el ejercicio 2022.

en ARS millones	PF 22	PF 21	Var a/a
Gastos generales y de administración	-739	-720	2,6%
<b>Pérdida operativa</b>	<b>-739</b>	<b>-720</b>	<b>2,6%</b>
<b>Pérdida del segmento</b>	<b>-739</b>	<b>-720</b>	<b>2,6%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-720</b>	<b>-706</b>	<b>2,0%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>-720</b>	<b>-706</b>	<b>2,0%</b>

## **NEGOCIO DE PROPIEDADES URBANAS E INVERSIONES (A TRAVÉS DE NUESTRA SUBSIDIARIA IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA).**

Desarrollamos nuestro segmento de Propiedades Urbanas e Inversiones a través de nuestra subsidiaria IRSA. Al 30 de junio de 2022, como consecuencia de la fusión entre IRSA e IRSA PC, nuestra participación directa e indirecta en IRSA se redujo al 53,9% sobre el capital social.

### **FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE IRSA E IRSA PROPIEDADES COMERCIALES**

Con fecha 30 de septiembre de 2021, los Directorios de IRSA e IRSA Propiedades Comerciales (IRSA CP) aprobaron el compromiso previo de fusión entre ambas compañías, actuando IRSA como sociedad absorbente e IRSA CP como sociedad absorbida, y los correspondientes balances especiales al 30 de junio de 2021, dándose inicio al proceso de reorganización societaria en los términos del art. 82 y ss. de la Ley General de Sociedades. El proceso de fusión reviste particulares características dado que se trata de dos sociedades insertas en el régimen de la oferta pública, motivo por el cual, no sólo aplican las disposiciones vigentes de la Ley General de Sociedades sino también los procedimientos establecidos en materia de reorganización de sociedades de las Normas de la Comisión Nacional de Valores y los mercados, tanto nacionales como del exterior, donde se encuentran listadas sus acciones.

La Fusión se realiza a fin de eficientizar los recursos técnicos, administrativos, operativos y económicos de ambas Sociedades, destacándose entre otras: (a) la operación y mantenimiento de un único sistema de información transaccional y centralización de todo el proceso de registración contable; (b) presentación de un único estado financiero a los distintos organismos de contralor con el consiguiente ahorro de costos en concepto de honorarios contables y de asesoramiento, aranceles y demás gastos relacionados; (c) simplificación del proceso de reporte y consolidación de información contable, como consecuencia de la reducción que la fusión importaría para la estructura societaria en su conjunto; (d) eliminación de la cotización por oferta pública de IRSA CP en BYMA y NASDAQ con los costos aparejados que esto representa; (e) reducción de costos por honorarios legales y de las presentaciones en materia fiscal; (f) aumento del porcentaje del capital social que cotiza en los distintos mercados incrementando la liquidez de las acciones cotizantes; (g) generar eficiencias impositivas y (h) evitar preventivamente la superposición potencial de las actividades entre las Sociedades.

De acuerdo con los compromisos asumidos en el Compromiso Previo de Fusión, obtenida la conformidad administrativa de la Securities and Exchange Commission de Estados Unidos, entidad a la cual se encuentran sujetas debido a que ambas sociedades listan sus acciones en mercados que operan en dicha jurisdicción, se procedió a convocar a las asambleas de accionistas de ambas sociedades.

Con fecha 22 de diciembre de 2021 se llevaron a cabo las Asambleas de accionistas de IRSA e IRSA CP aprobándose la fusión por absorción, cuya fecha efectiva se estableció el 1 de julio de 2021. A partir de esa fecha, tendrá efectos la transferencia a la absorbente de la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida, incorporándose por ello al patrimonio de la absorbente la totalidad de sus derechos y obligaciones, activos y pasivos.

Asimismo, y en el marco del proceso de reorganización, las asambleas citadas han aprobado la relación de canje la cual se ha establecido en 1,40 acciones de IRSA por cada acción de IRSA CP lo que es equivalente a 0,56 GDS de IRSA por cada ADS de IRSA CP. En este marco, se resolvió aumentar el capital social mediante la emisión de 152.158.215 nuevas acciones en IRSA.

Al 30 de junio de 2022 la fusión se encuentra inscripta y aprobada en los organismos de contralor correspondientes, se realizó el intercambio de acciones de IRSA CP por acciones de IRSA y se canceló la cotización de acciones de IRSA CP.

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

en ARS Millones	PF 22	PF 21	Var a/a	PF 20	Var a/a
Ingresos	32.021	21.213	50,9%	34.795	-8,0%
Resultado Operativo	26.519	-9.817	-	93.773	-71,7%
<b>EBITDA</b>	<b>26.465</b>	<b>-7.919</b>	<b>-</b>	<b>96.981</b>	<b>-72,7%</b>
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>27.645</b>	<b>21.934</b>	<b>26,0%</b>	<b>15.257</b>	<b>81,2%</b>
<b>Resultado del Segmento</b>	<b>25.930</b>	<b>-15.942</b>	<b>-</b>	<b>27.436</b>	<b>-5,5%</b>

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios fueron un 50,9% superiores en el ejercicio 2022 con respecto al ejercicio 2021 y un 8,0% inferiores con respecto al ejercicio 2020. El EBITDA ajustado alcanzó los ARS 27.645 millones, un 26,0% superior al ejercicio 2021, debido principalmente a las ventas de oficinas realizadas durante el ejercicio, y un 81,2% superior al registrado en el ejercicio 2020.

**Deuda Financiera y otros**

A continuación, se detalla la composición de la deuda al 30 de junio de 2022:

**Negocio Agropecuario**

Tipo de Deuda	Moneda	Monto/USD (MM) <sup>(2)</sup>	Tasa	Vencimiento
Préstamos y descubiertos bancarios	ARS	81,1	Variable	< 360 días
ON Clase XXXII	USD	34,3	9,00%	nov-22
ON Clase XXIII <sup>(1)</sup>	USD	113,2	6,50%	feb-23
ON Clase XXX	USD	25,0	2,00%	ago-23
ON Clase XXXI	USD	0,8	9,00%	nov-23
ON Clase XXXIV	USD	24,0	6,99%	jun-24
ON Clase XXXIII	USD	18,8	6,99%	jul-24
ON Clase XXXV	USD	41,8	3,50%	sep-24
ON Clase XXXVII	USD	24,4	9,00%	mar-25
ON Clase XXXVI	USD	40,6	2,00%	feb-25
Otras deudas		37,1	-	-
<b>Deuda Total CRESUD <sup>(3)</sup></b>	<b>USD</b>	<b>441,1</b>		
<b>Caja y equivalentes <sup>(3)</sup></b>	<b>USD</b>	<b>58,0</b>		
<b>Deuda Neta CRESUD</b>	<b>USD</b>	<b>383,1</b>		
<b>Deuda Total Neta BrasilAgro</b>	<b>USD</b>	<b>4,3</b>		

(1) No considera recompras

(2) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 125,23 ARS/USD y 5,256 BRL/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(3) No incluye FyO

**Negocio Urbano e Inversiones**

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	45,9	Variable	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	8,1	5,95%	feb-23
ON Clase II	USD	350,7	8,75%	mar-23
ON Clase IX	USD	56,1	10,0%	mar-23
ON Clase I	USD	3,1	10,0%	mar-23
ON Clase VIII	USD	18,6	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	46,9	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	29,6	3,9%	ago-24
<b>Deuda Total IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>571,8</b>		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones <sup>(2)</sup>	USD	248,7		
<b>Deuda Neta IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>323,1</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 125,23 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Incluye Efectivo y Equivalentes, Inversiones en activos financieros corrientes y tenencia de Obligaciones Negociables de compañías relacionadas.

**Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa**

En millones de ARS	Jun-22	Jun-21	Jun-20
Activo corriente	112.988	114.757	569.015
Activo no corriente	416.239	441.426	1.122.931
<b>Total del activo</b>	<b>529.227</b>	<b>556.183</b>	<b>1.691.946</b>
Pasivo corriente	147.579	115.488	425.759
Pasivo no Corriente	174.859	267.049	965.320
<b>Total del pasivo</b>	<b>322.438</b>	<b>382.537</b>	<b>1.391.079</b>
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	82.303	53.205	61.972
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	124.486	120.441	238.895
<b>Patrimonio neto</b>	<b>206.789</b>	<b>173.646</b>	<b>300.867</b>
<b>Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más Patrimonio neto</b>	<b>529.227</b>	<b>556.183</b>	<b>1.691.946</b>

**Estructura de resultados consolidada resumida comparativa**

En millones de ARS	Jun-22	Jun-21	Jun-20
Resultado bruto	42.463	36.824	34.999
<b>Resultado operativo</b>	<b>43.229</b>	<b>16.274</b>	<b>107.950</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-195	-7.273	18.136
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	43.034	9.001	126.086
Resultados financieros netos	21.943	10.177	-50.397
Resultado antes de impuesto a las ganancias	64.977	19.178	75.689
Impuesto a las Ganancias	-1.977	-45.817	-19.593
Resultado del período de operaciones continuadas	63.000	-26.639	56.096
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-13.540	-6.831
<b>Resultado del período</b>	<b>63.000</b>	<b>-40.179</b>	<b>49.265</b>
Accionistas de la sociedad controlante	37.088	-20.611	9.678
Interés no controlante	25.912	-19.568	39.587

**Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa**

En millones de ARS	Jun-22	Jun-21	Jun-20
Fondos generados por las actividades operativas	21.807	14.573	88.014
Fondos generados por las actividades de inversión	12.894	119.929	111.462
Fondos utilizados en las actividades de financiación	-37.016	-87.967	-191.052
<b>Total de fondos generados durante el período</b>	<b>-2.315</b>	<b>46.535</b>	<b>8.424</b>

**Indicadores**

En millones de ARS	Jun-22	Jun-21	Jun-20
Liquidez <sup>(1)</sup>	0,766	0,994	1,336
Solvencia <sup>(2)</sup>	0,641	0,454	0,216
Inmovilización del capital <sup>(3)</sup>	0,787	0,794	0,664
Rentabilidad <sup>(4)</sup>	0,305	-0,231	0,164

(1) Activo corriente/ Pasivo corriente

(2) Patrimonio Neto Total /Pasivo Total

(3) Activo no corriente/ total del Activo

(4) Resultado neto del ejercicio (excluyendo Otros Resultados Integrales) / Patrimonio Neto Total promedio

## HECHOS RELEVANTES DEL PERÍODO Y POSTERIORES

### Julio 2021: Canje ON Clase XXV – Normativa BCRA

El 5 de julio de 2021, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase XXV con un valor nominal de USD 59,6 millones. El valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje fue de aproximadamente USD 18,8 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XXXIII:
  - Valor Nominal a Emitirse: aproximadamente USD 18,8 millones.
  - Tasa de Interés: 6,99% nominal anual.
  - Precio de Emisión: 100% del valor nominal.
  - Fecha de Vencimiento: 6 de julio de 2024.
  - Contraprestación Anticipada: Consistió en el pago de USD 0,0075 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes entregadas y aceptadas en el Canje bajo la Opción Par, en o antes de la Fecha Límite para Acceder a la Contraprestación Anticipada y ratificadas dentro del Período adicional para retirar Ofertas bajo la Opción Par. Todas las Obligaciones Negociables Existentes presentadas en o antes de la Fecha Límite para Acceder a la Contraprestación Anticipada y ratificadas dentro del Período adicional para retirar Ofertas bajo la Opción Par, han sido aceptadas por la Compañía y recibieron la Contraprestación Anticipada en la Fecha de Emisión y Liquidación. Dicha contraprestación se abonó en Pesos en la Fecha de Emisión y Liquidación, de acuerdo al tipo de cambio publicado por la Comunicación “A” 3500 del BCRA del Día Hábil anterior a la Fecha de Expiración del Canje, el cual fue de ARS 95,7667 por cada USD 1
  - Amortización: El capital de las Obligaciones Negociables Clase XXXIII será amortizado en 3 cuotas anuales (33% de capital el 6 de julio de 2022, 33% de capital el 6 de julio de 2023; y 34% de capital, en la Fecha de Vencimiento).
  - Fechas de Pago de Intereses: Los intereses se pagarán semestralmente por período vencido a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación.
  - Domicilio de Pago: El pago será realizado en la Ciudad de Nueva York, Estados Unidos, a cuyo fin la Compañía pondrá a disposición dólares estadounidenses en una cuenta informada por Caja de Valores en dicha jurisdicción.

### Julio 2021: Cancelación ON Clase XXV

Con fecha 12 de julio de 2021 y producto de la emisión de las ON Clase XXXIII y Clase XXXIV, hemos realizado el pago correspondiente de la ON Clase XXV, la cual ha sido cancelada en su totalidad.

### Septiembre 2021: Emisión de Obligaciones Negociables Clase XXXV

Con fecha 13 de septiembre de 2021, Cresud emite las Obligaciones Negociables Serie XXXV por un monto total de USD 41.853.821. El precio de emisión fue del 100%, devengarán una tasa de interés anual del 3,5%, pagadera semestralmente, y tendrán vencimiento el 13 de septiembre de 2024.

### Septiembre 2021, noviembre 2021, febrero 2022 y mayo 2022: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de los meses de septiembre de 2021, noviembre 2021, febrero 2022 y mayo 2022, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales y por ello, se procedió a dar el alta de un total de 445.931 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 252.396,94.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 591.946.066 a 592.088.735, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 89.696.738 a 89.554.069.

### Septiembre 2021: Dividendos de FyO

La Asamblea General Ordinaria de fecha 30 de septiembre de 2021 aprobó la distribución de dividendos por un total de USD 4 millones, equivalentes a ARS 395 millones, los cuales fueron abonados en efectivo.

### Octubre 2021: Asamblea General Ordinaria de Accionistas

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, que tuvo lugar el 21 de octubre de 2021, ha aprobado, entre otros, los siguientes puntos:

- (i) desafectar totalmente la reserva especial RG CNV 609/12 por la suma de ARS 2.233.223.252 que ajustada por inflación asciende a la suma de ARS 2.440.528 para la absorción de la pérdida del ejercicio al 30 de junio de 2021 y (ii) destinar el remanente de resultados acumulados negativos por la suma de ARS 5.991.798.962 que ajustados ascienden a la suma de ARS 6.548.003.279, a la cuenta Resultados No Asignados.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2021

### Octubre 2021: Emisión de Obligaciones Negociables por FyO

Con fecha 22 de octubre de 2021, FyO emitió su primera obligación negociable en el mercado local por un monto de USD 12,3 millones. 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 22 de octubre de 2023. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Los fondos provenientes de esta colocación se destinarán a financiar el capital de trabajo de la compañía y continuar invirtiendo en el proyecto de transformación digital por el cual FyO está transitando.

### Octubre 2021: Dividendos de BrasilAgro

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de Brasilagro celebrada el 27 de octubre de 2021, los accionistas de Brasilagro aprobaron un dividendo por el monto de BRL 260,0 millones, o BRL 2,621181215 por acción. Dichos dividendos se pagaron el 10 de noviembre de 2021 a los tenedores registrados el 27 de octubre de 2021.

### Noviembre 2021: Rescate ON Clase XXIX

Con fecha 10 de noviembre de 2021, la Compañía ha resuelto rescatar anticipadamente la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase XXIX con vencimiento en el día 9 de diciembre de 2021. El rescate propuesto se llevó a cabo el día 17 de noviembre de 2021, de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el Suplemento de Prospecto de las Obligaciones Negociables Clase XXIX. El precio de rescate fue del 100% del valor nominal de cada Obligación Negociable Clase XXIX vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos, a la fecha fijada para el rescate.

### Diciembre 2021: Renuncia del Sr. Carlos Blousson

En diciembre de 2021, se ha desvinculado de la Sociedad por motivos de índole personal el Sr. Carlos María Blousson, Gerente General de Operaciones en Argentina.

Alejandro Elsztain, CEO de la Sociedad, tomó la responsabilidad de las operaciones en Argentina.

El Sr. Blousson ingresó a la Sociedad en 1996, se desempeñó como Gerente Comercial y desarrolló la estrategia de expansión regional alcanzando el cargo de Gerente General de CRESUD Internacional.

**Diciembre 2021: Ronda de capital de Agrofy**

En diciembre de 2021, Agrofy realizó una nueva ronda de capital por USD 29 millones, con el objetivo de consolidar su crecimiento regional, implementar transaccionalidad sobre la plataforma y desarrollar soluciones fintech. En la misma, participaron actuales accionistas, entre ellos Cresud, y un nuevo inversor extranjero. Al 30 de junio de 2022, Cresud tenía una participación directa e indirecta en Agrofy del 17,7%.

**Enero 2022: Dividendos de FyO S.A. y FyO Acopio S.A.**

El 31 de enero de 2022 se aprobaron las distribuciones de dividendos de FyO por un total de USD 4 millones, equivalentes a ARS 400 millones, de los cuales la Compañía recibió ARS 200,4 millones; y de FyO Acopio por USD 2 millones que serán abonados durante el mes de junio de 2022.

**Febrero 2022: Emisión de ON Local - Clase XXXVI.**

Con fecha 18 de febrero de 2022, Cresud emitió las Obligaciones Negociables Serie XXXVI por un monto total de USD 40.583.296. El precio de emisión fue del 100%, devengarán una tasa de interés anual del 2,0%, pagadera semestralmente, y tendrán vencimiento el 18 de febrero de 2025.

**Abril 2022: Dividendos de Brasilagro.**

El día 29 de abril de 2022, Brasilagro distribuyó dividendos por un total de BRL 200 millones de los cuales correspondieron a Cresud BRL 78,8 millones, equivalentes a USD 16 millones.

**Junio 2022: Emisión de ON Local - Clase XXXVII.**

Con fecha 15 de junio de 2022, Cresud emitió las Obligaciones Negociables Serie XXXVII por un monto total de USD 24.388.036. El precio de emisión fue del 100%, devengarán una tasa de interés anual del 5,5%, pagadera semestralmente, y tendrán vencimiento el 15 de marzo de 2025.

**Julio 2022: Emisión de Obligaciones Negociables Serie II 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.

**Julio 2022: Canje ON Clase XXIII - Normativa BCRA "A" 7466**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 6 de julio de 2022, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase XXIII con un valor nominal de USD 113,159 millones.

El valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje fue de aproximadamente USD 98,423 millones, lo que representa un 86,98% de aceptación.

-Opción A: El 43,4% de las obligaciones negociables fueron licitadas bajo la Opción A. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 691,3 en efectivo y la diferencia en Obligaciones Negociables Clase XXXVIII.

-Opción B: El 56,6% de las obligaciones negociables fueron licitadas bajo la Opción B. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 1.030 de Obligaciones Negociables Clase XXXVIII.

**• ON Clase XXXVIII:**

- Valor Nominal a Emitirse: aproximadamente USD 70.567.356.
- Precio de Emisión: 100% del valor nominal (a la par).
- Fecha de Vencimiento: Bullet el 3 de marzo de 2026.
- Tasa de Interés Fija Nominal Anual: 8,0%.
- Fechas de Pago de Intereses: Los intereses se pagarán semestralmente por período vencido a partir del 3 de enero de 2023.

**Julio 2022: Programa de Recompra de Acciones**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV:

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 1.000 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 200 por acción y hasta un máximo de USD 6,00 por ADS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 120 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía.

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado y reducir las fluctuaciones en el valor de cotización que no refleja el valor ni la realidad económica que tienen los activos en la actualidad, resultando ello en desmedro de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

A la fecha, la Compañía ha recomprado acciones equivalentes a un total de 5.676.603 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,00% del programa aprobado y el 0,97% del total del capital social.

**Agosto 2022: Emisión de ON Local - Clase XXXIX.**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 23 de agosto de 2022, Cresud emitió las Obligaciones Negociables Clase XXXIX por un monto total de ARS 5.122,5 millones. El precio de emisión fue del 100%, devengarán una tasa de interés variable Badlar Privada más un margen del 1,0%, pagadera trimestralmente, y tendrán vencimiento el 23 de febrero de 2024.

## RECONCILIACIÓN DE EBITDA

En esta Reseña Informativa presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado. Definimos EBITDA como el resultado del ejercicio, excluyendo: i) Resultado de operaciones discontinuadas; ii) Impuesto a las ganancias; iii) Resultados financieros, netos; iv) Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas; y v) Depreciaciones y amortizaciones. Definimos EBITDA Ajustado como EBITDA menos Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado y ventas realizadas.

EBITDA y EBITDA Ajustado, son mediciones financieras no previstas por las NIIF que no tienen un significado estandarizado prescripto por las NIIF. Presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado porque consideramos que brinda a los inversores una medición complementaria sobre nuestro desempeño financiero que puede facilitar las comparaciones de un período a otro de manera uniforme. Nuestra gerencia también emplea periódicamente el EBITDA y el EBITDA Ajustado, entre otras mediciones, con fines de planificación interna y medición de rendimiento. El EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben ser interpretados como una alternativa al resultado operativo, como un indicador del desempeño operativo ni como una alternativa al flujo de fondos provisto por las actividades operativas, en cada caso, determinados según las NIIF. El EBITDA y el EBITDA Ajustado, calculados por nosotros, podrían no ser comparables con mediciones de denominación similar informadas por otras compañías. El siguiente cuadro presenta una conciliación del resultado de las operaciones con el EBITDA y EBITDA Ajustado para los períodos indicados:

Para el período de doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2022	2021
Resultado del período	63.000	-40.179
Resultado de operaciones discontinuadas	-	13.540
Impuesto a las ganancias	1.977	45.817
Resultados financieros, netos	-21.943	-10.177
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	195	7.273
Depreciaciones y amortizaciones	4.787	5.661
<b>EBITDA (no auditado)</b>	<b>48.016</b>	<b>21.935</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio agropecuario	-2.460	-9.035
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio inmobiliario	1.180	30.463
Venta realizada – Negocio agropecuario	1.003	-
<b>EBITDA Ajustado (no auditado)</b>	<b>47.739</b>	<b>43.363</b>

## BREVE COMENTARIO SOBRE PERSPECTIVAS DEL PRÓXIMO EJERCICIO

La campaña 2022 concluyó con muy buenos resultados, motivada por una demanda de granos activa, elevados precios de los commodities, condiciones climáticas mixtas y un mercado de real estate dinámico, principalmente en Brasil. La próxima campaña se presenta de dimensiones similares a la que termina, con precios de commodities en línea, costos en aumento y buenos márgenes por hectárea. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para minimizar el riesgo climático y alcanzar elevados rendimientos. En cuanto a la actividad ganadera, la campaña 2023 se presenta con ciertos interrogantes con respecto a la demanda internacional y a la posición exportadora que podría adoptar la Argentina. Seguiremos concentrando nuestra producción en campos propios, principalmente en el Noroeste de Argentina y consolidando nuestra actividad en Brasil con foco en mejorar la productividad, controlando los costos y trabajando eficientemente para alcanzar los mayores márgenes operativos posibles.

Adicionalmente, como parte de nuestra estrategia de negocio, seguiremos vendiendo los campos que hayan alcanzado su nivel máximo de apreciación en la región.

Nuestro negocio de servicios comerciales agropecuarios, a través de FyO, proyecta seguir creciendo en la comercialización y trading de granos, continuar con la transformación digital de la compañía y avanzar en la regionalización del negocio de insumos en Brasil, Paraguay, Bolivia y Perú con el objetivo de incrementar las ventas y los márgenes. Por su parte, Agrofy, espera seguir incrementando la transaccionalidad de su plataforma, desarrollar soluciones fintech y consolidar su crecimiento regional.

El negocio de propiedades urbanas e inversiones, que poseemos a través de IRSA, presenta desafíos para el año 2023 dado los cambios que han atravesado las industrias de centros comerciales, oficinas y hoteles, producto de la pandemia del COVID-19 y la incertidumbre de la coyuntura política y económica actual. Confiamos en la calidad de nuestro portafolio inmobiliario y la capacidad del management para adaptarse a los cambios de contexto y seguir ofreciendo las mejores propuestas a sus locatarios y visitantes.

Seguiremos trabajando durante el ejercicio 2023 en la reducción y eficientización de la estructura de costos a la vez que continuaremos evaluando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones, tales como disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, emisión de obligaciones negociables, recompra de acciones propias, entre otros instrumentos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

Creemos que Cresud, dueño de un portafolio de real estate rural y urbano diversificado, con un management de muchos años de experiencia en el sector y gran track record en el acceso a los mercados de capitales, tendrá excelentes posibilidades para aprovechar las mejores oportunidades que se den en el mercado.

Alejandro G. Elsztain  
CEO

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

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

	30.06.2022	30.06.2021
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activo no corriente</b>		
Propiedades de inversión	302.424	313.369
Propiedades, planta y equipo	59.432	65.783
Propiedades para la venta	3.041	2.696
Activos intangibles	4.282	4.902
Derechos de uso de activos	6.796	6.981
Activos biológicos	6.070	5.325
Inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	17.918	21.316
Activos por impuesto diferido	65	808
Créditos por impuesto a las ganancias	24	56
Activos restringidos	466	331
Créditos por ventas y otros créditos	14.793	17.571
Inversiones en activos financieros	863	2.165
Instrumentos financieros derivados	65	123
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>416.239</b>	<b>441.426</b>
<b>Activo corriente</b>		
Propiedades para la venta	193	187
Activos biológicos	9.212	11.016
Inventarios	13.421	17.523
Créditos por impuesto a las ganancias	56	269
Créditos por ventas y otros créditos	33.316	37.262
Inversiones en activos financieros	19.079	2.319
Instrumentos financieros derivados	2.800	1.038
Efectivo y equivalentes de efectivo	34.911	45.143
<b>Total del activo corriente</b>	<b>112.988</b>	<b>114.757</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>529.227</b>	<b>556.183</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	82.303	53.205
Interés no controlante	124.486	120.441
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>	<b>206.789</b>	<b>173.646</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo no corriente</b>		
Préstamos	46.164	120.089
Pasivos por impuesto diferido	116.248	134.845
Deudas comerciales y otras deudas	4.598	3.690
Provisiones	511	638
Instrumentos financieros derivados	125	77
Pasivos por arrendamiento	7.059	7.489
Remuneraciones y cargas sociales	154	221
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>174.859</b>	<b>267.049</b>
<b>Pasivo corriente</b>		
Deudas comerciales y otras deudas	30.922	32.116
Préstamos	95.267	74.505
Provisiones	209	248
Remuneraciones y cargas sociales	2.470	2.437
Impuesto a las ganancias pagar	15.427	1.797
Pasivos por arrendamiento	2.288	2.612
Instrumentos financieros derivados	996	1.773
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>147.579</b>	<b>115.488</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>322.438</b>	<b>382.537</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>529.227</b>	<b>556.183</b>

## ESTADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2022, 2021 Y 2020

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

	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Ingresos	95.850	69.547	82.244
Costos	(69.785)	(55.479)	(55.631)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	18.396	23.723	6.769
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(1.998)	(967)	1.617
<b>Ganancia bruta</b>	<b>42.463</b>	<b>36.824</b>	<b>34.999</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	16.583	(3.683)	83.697
Resultado por venta de campos	5.505	2.148	2.065
Gastos generales y de administración	(9.047)	(8.473)	(8.440)
Gastos de comercialización	(7.341)	(6.800)	(7.953)
Otros resultados operativos, netos	(765)	(3.742)	4.100
Honorarios por gerenciamiento	(4.169)	-	(518)
<b>Ganancia operativa</b>	<b>43.229</b>	<b>16.274</b>	<b>107.950</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(195)	(7.273)	18.136
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>43.034</b>	<b>9.001</b>	<b>126.086</b>
Ingresos financieros	1.307	1.077	754
Costos financieros	(15.575)	(24.630)	(25.120)
Otros resultados financieros	35.811	32.792	(25.762)
RECPAM	400	938	(269)
Resultados financieros, netos	21.943	10.177	(50.397)
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>64.977</b>	<b>19.178</b>	<b>75.689</b>
Impuesto a las ganancias	(1.977)	(45.817)	(19.593)
<b>Resultado del ejercicio de operaciones continuadas</b>	<b>63.000</b>	<b>(26.639)</b>	<b>56.096</b>
Resultado de operaciones discontinuadas	-	(13.540)	(6.831)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>63.000</b>	<b>(40.179)</b>	<b>49.265</b>
Otros resultados integrales:			
<b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>			
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias	(21.662)	(1.500)	(6.203)
Superávit por revaluación	596	1.612	1.512
<b>Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones continuadas</b>	<b>(21.066)</b>	<b>112</b>	<b>(4.691)</b>
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones discontinuadas	-	(18.763)	32.811
<b>Total de otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>(21.066)</b>	<b>(18.651)</b>	<b>28.120</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>41.934</b>	<b>(58.830)</b>	<b>77.385</b>
Resultado integral de operaciones continuadas	41.934	(26.527)	51.405
Resultado integral de operaciones discontinuadas	-	(32.303)	25.980
<b>Resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>41.934</b>	<b>(58.830)</b>	<b>77.385</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	37.088	(20.611)	9.678
Interés no controlante	25.912	(19.568)	39.587
<b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	37.088	(12.592)	17.106
Interés no controlante	25.912	(14.047)	38.990
<b>Total resultado integral atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	28.671	(26.093)	5.964
Interés no controlante	13.263	(32.737)	71.421
<b>Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>			
Básico	62,86	(39,11)	19,38
Diluido	53,36	(39,11)	18,80
<b>Resultado del ejercicio de las operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>			
Básico	62,86	(23,89)	34,25
Diluido	53,36	(23,89)	33,24

## ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2022, 2021 Y 2020

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

	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	23.034	9.655	30.021
Impuesto a las ganancias pagado	(1.227)	(69)	(746)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas</b>	<b>21.807</b>	<b>9.586</b>	<b>29.275</b>
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>4.987</b>	<b>58.739</b>
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>	<b>21.807</b>	<b>14.573</b>	<b>88.014</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	-	561	-
Aportes de capital en negocios conjuntos y asociadas	(624)	(69)	(4.690)
Cobros por venta de activos intangibles	6	-	-
Aportes a subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos pendientes de suscripción	(57)	-	-
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(6.134)	(1.638)	(9.057)
Cobros por venta de propiedades de inversión	25.977	30.394	961
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(4.022)	(3.316)	(3.453)
Anticipos financieros	-	(112)	(195)
Adquisición de activos intangibles	(115)	(139)	(174)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	2.874	1.438	28
Aumento de depósitos restringidos, netos	-	-	(515)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	3.660	-	662
Cobro de préstamos otorgados	453	15	-
Adquisición de inversiones en activos financieros	(27.186)	(27.482)	(34.308)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	18.089	52.348	45.874
(Pagos)/Cobro de instrumentos financieros derivados	(117)	(853)	12.177
Intereses cobrados	90	1.104	(97)
Dividendos pagados de activos financieros	-	-	(30)
Dividendos cobrados de activos financieros	-	722	-
Préstamos otorgados a vinculadas	-	(356)	(407)
Cobros por préstamos otorgados a asociadas y negocios conjuntos	-	95	4.434
Efectivo incorporado por combinación de negocios, neto del efectivo pagado	-	(5.187)	39
Disminución en títulos y valores mobiliarios	-	84	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas</b>	<b>12.894</b>	<b>47.609</b>	<b>11.249</b>
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>72.320</b>	<b>100.213</b>
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión</b>	<b>12.894</b>	<b>119.929</b>	<b>111.462</b>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	26.522	93.608	95.884
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(41.660)	(153.450)	(75.909)
Obtención/ (cancelación) neta préstamos de corto plazo	2.319	13.381	(7.315)
Intereses pagados	(16.211)	(33.680)	(20.065)
Recompra de acciones propias	(150)	-	-
Recompra de obligaciones negociables	(2.587)	(10.980)	(6.413)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera	4.320	11.574	-
Aportes del interés no controlante en subsidiarias	(534)	1.046	-
Adquisición de terceros en interés no controlante en subsidiarias	-	(123)	(1.482)
Cobro por emisión de acciones y otro instrumento de patrimonio	-	20.719	-
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos	24	-	-
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias	43	-	-
Ejercicio warrants	84	-	-
Pagos pasivos por arrendamientos	(1.048)	(67)	-
Dividendos pagados	-	(1.166)	(2.552)
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias	(7.780)	(4.242)	(546)
Emisión de capital en subsidiarias	-	5.092	-
Aportes irrevocables recibidos	123	-	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas	(481)	-	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación continuadas</b>	<b>(37.016)</b>	<b>(58.288)</b>	<b>(18.398)</b>
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación discontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>(29.679)</b>	<b>(172.654)</b>
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>	<b>(37.016)</b>	<b>(87.967)</b>	<b>(191.052)</b>
(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	(2.315)	(1.093)	22.126
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	-	47.628	(13.702)
<b>(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(2.315)</b>	<b>46.535</b>	<b>8.424</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	45.143	248.583	219.958
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	-	(313)	(1.107)
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	(7.917)	(11.331)	21.308
Desconsolidación	-	(238.331)	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	<b>34.911</b>	<b>45.143</b>	<b>248.583</b>

#### **OFICINAS CENTRALES**

Carlos M. Della Paolera 261 Piso 9

Tel +(54 11) 4814-7800/9

Fax +(54 11) 4814-7876

[www.cresud.com.ar](http://www.cresud.com.ar)

C1091AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

#### **RELACIÓN CON INVERSORES**

Alejandro Elsztein – CEO

Matías Gaivironsky – CFO

Santiago Donato – IRO

(54 11) 4323 7449

[ir@cresud.com.ar](mailto:ir@cresud.com.ar)

#### **ASESORES LEGALES DE LA COMPAÑÍA**

Estudio Zang. Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18° Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

#### **AUDITORES INDEPENDIENTES DE LA COMPAÑÍA**

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850-0000

Bouchard 557 Piso 7°

C1106ABG – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

#### **AGENTE DE REGISTRO Y TRANSFERENCIA**

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de Mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

#### **AGENTE DEPOSITARIO DE ADS'S**

The Bank of New York Mellon

Tel. 1 888 BNY ADRS (269-2377)

Tel. 1 610 312 5315

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York, NY 10286 1258 – Estados Unidos de Norteamérica

Símbolo BYMA: **CRES**

Nasdaq Symbol: **CRESY**

