



ANUNCIO DE RESULTADOS
Segundo Trimestre del PF 2022

CRESUD lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al segundo trimestre del Período Fiscal 2022

Lunes 14 de febrero de 2022, 02:00 PM BA (12:00 PM 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/81712882109?pwd=dXdSTG43OFB1QjJzekdMRFVULzBMUT09>

Webinar ID: 817 1288 2109

Contraseña: 149734

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.

Información de Contacto
Alejandro Elsztain – CEO
Matías Gaivironsky – CFO

Tel: +54 11 4323 7449
E-mail: ir@cresud.com.ar
Website: <http://www.cresud.com.ar>

Hechos destacados

- El resultado neto para el primer semestre del ejercicio 2022 registró una ganancia de ARS 38.030 millones comparado con una pérdida de ARS 4.924 millones en igual período de 2021 debido, principalmente, a mejores resultados operativos agropecuarios y la ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión provenientes de IRSA.
- El EBITDA ajustado del período alcanzó los ARS 15.829 millones, un 21,7% superior al de 2021. El EBITDA ajustado de los segmentos que conforman el negocio agropecuario fue de ARS 12.098 millones, debido a mejores resultados de granos, caña de azúcar y venta de campos.
- La campaña 2022 se está desarrollando con condiciones climáticas de Niña, elevados precios internacionales de commodities y mayores márgenes que la anterior, aunque con costos en aumento. Sembramos aproximadamente 256.000 ha en la región.
- Durante el semestre, 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 las Asambleas de Accionistas de IRSA e IRSA PC, aprobaron la fusión por absorción entre las sociedades, en la que IRSA absorbe a IRSA PC. La fusión tiene como fecha efectiva el 1 de julio de 2021 y el intercambio de acciones de IRSA PC por acciones de IRSA se realizará en los próximos meses. Como consecuencia de la fusión, la participación de CRESUD en IRSA se reduce al 53,68%.

I. 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 noviembre de 2021, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del 9,3% respecto al mismo mes de 2020, y del 1,7% respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses alcanzó el 50,94%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en diciembre de 2021, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista para diciembre de 2022 del 54,8% interanual y de 43,4% para diciembre de 2023. Quienes participan del REM proyectan una variación real del Producto Interno Bruto (PIB) para 2022 del 2,9%.
- En el periodo de diciembre 2020 a diciembre 2021, el peso se depreció 22,1% 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 31 de diciembre de 2021 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 92,3% 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.

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 más de 8.500.000 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, si bien están operativos desde diciembre de 2020, el sector continúa trabajando con ciertas restricciones de flujos aéreos y afluencia de turismo internacional.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es aún incierto. Sin embargo, si bien ha producido efectos significativos a corto plazo, no se prevé que los mismos afecten la continuidad de los negocios y su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros de los próximos doce meses.

La Compañía está 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)	6M 22	6M 21	Var a/a
Ingresos	35.942	24.578	46,2%
Costos	-25.573	-18.837	35,8%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de la cosecha	4.697	2.535	85,3%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-423	389	-208,7%
Ganancia bruta	14.643	8.665	69,0%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	22.955	13.620	68,5%
Resultado por venta de campos	4.023	138	2815,2%
Gastos generales y de administración	-3.261	-3.328	-2,0%
Gastos de comercialización	-2.810	-2.797	0,5%
Otros resultados operativos, netos	872	-2.777	-
Honorarios por gerenciamiento	-2.476	-	100,0%
Resultado operativo	33.946	13.521	151,1%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.974	1.923	2,7%
EBITDA (no auditado)	35.920	15.444	132,6%
EBITDA AJUSTADO (no auditado)	15.829	13.005	21,7%
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	62	-736	-
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	34.008	12.785	166,0%
Resultados Financieros, Netos	8.331	-1.387	-
Resultado antes de impuestos a las ganancias	42.339	11.398	271,5%
Impuesto a las ganancias	-4.309	-6.218	-30,7%
Resultado del período de operaciones continuadas	38.030	5.180	634,2%
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-10.104	-100,0%
Resultado del período	38.030	-4.924	-
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	21.207	-4.528	-
Interés no controlante	16.823	-396	-

Los ingresos consolidados y el EBITDA ajustado se incrementaron un 46,2% y un 21,7%, respectivamente, en el primer semestre del ejercicio 2022 comparado con el mismo período del ejercicio 2021. El EBITDA ajustado de los segmentos que conforman el negocio agropecuario fue de ARS 12.098 millones y el del negocio de propiedades urbanas e inversiones (IRSA), ARS 6.538 millones.

El resultado neto para el primer semestre del ejercicio 2022 registró una ganancia de ARS 38.030 millones, comparado con ARS 4.924 millones de pérdida en el mismo período de 2021 producto, principalmente por mejores resultados operativos agropecuarios y de la ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión provenientes de IRSA debido al incremento en la valuación del predio "Costa Urbana", cuyo proyecto de desarrollo fue aprobado por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en diciembre de 2021.

Descripción de las operaciones por segmento

6M 2022	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total	6M 22 vs. 6M 21
Ingresos	25.047	8.816	33.863	42,3%
Costos	-21.350	-1.869	-23.219	36,4%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	4.626	-	4.626	86,0%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-423	-	-423	-208,7%
Ganancia bruta	7.900	6.947	14.847	53,8%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	396	22.494	22.890	59,1%
Resultado por venta de campos	4.023	-	4.023	2815,2%
Gastos generales y de administración	-1.370	-1.948	-3.318	-1,8%
Gastos de comercialización	-2.026	-835	-2.861	-1,2%
Otros resultados operativos, netos	908	-60	848	-
Resultado operativo	9.831	26.598	36.429	142,1%
Resultado por participación en asociadas	186	-77	109	-
Resultado del segmento	10.017	26.521	36.538	165,2%

6M 2021	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total
Ingresos	17.977	5.818	23.795
Costos	-14.870	-2.147	-17.017
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	2.487	-	2.487
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	389	-	389
Ganancia bruta	5.983	3.671	9.654
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	76	14.311	14.387
Resultado por venta de campos	138	-	138
Gastos generales y de administración	-1.051	-2.327	-3.378
Gastos de comercialización	-1.698	-1.198	-2.896
Otros resultados operativos, netos	-2.718	-141	-2.859
Resultado operativo	730	14.316	15.046
Resultado por participación en asociadas	-51	-1.218	-1.269
Resultado del segmento	679	13.098	13.777

Campaña 2022

Durante el transcurso del primer semestre se confirmó el efecto Niña en la región impactando en la producción de la campaña 2021-22 en Latinoamérica. Este evento está teniendo efectos positivos en los precios de los commodities a nivel internacional. Continuaremos aplicando las mejores prácticas agropecuarias para minimizar el riesgo climático y alcanzar elevados rendimientos. Con respecto a la actividad ganadera, los precios se mantienen firmes. Cresud continúa concentrando su producción ganadera en campos propios, principalmente en el Noroeste de Argentina y consolidando nuestra actividad en Brasil, con foco en mejorar la productividad y los márgenes operativos, controlando los costos.

Nuestro Portfolio

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, nuestro portfolio bajo manejo estuvo compuesto por 749.482 hectáreas, de las cuales 297.729 ha son productivas y 451.753 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	63.060	140.971	330.049	534.080
Brasil	59.358	8.813	77.625	145.796
Bolivia	8.776	-	1.244	10.020
Paraguay	14.091	2.660	42.835	59.586
Total	145.285	152.444	451.753	749.482

(*) 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	53.201	12.590	-	65.791
Brasil	47.482	-	3.265	50.747
Bolivia	-	-	-	-
Total	100.683	12.590	3.265	116.538

(*) No incluye doble cosecha

Resultados por Segmento - Negocio Agropecuario

I) Desarrollo y Venta de Campos

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

en ARS millones	6M 22	6M 21	Var a/a
Ingresos	-	-	-
Costos	-23	-23	-
Pérdida bruta	-23	-23	-
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	4.023	76	5193,42%
Resultado por venta de campos	396	138	186,96%
Gastos generales y de administración	-3	-3	-
Gastos de comercialización	-127	-	100,00%
Otros resultados operativos, netos	862	2.032	-57,58%
Ganancia operativa	5.128	2.220	130,99%
Ganancia del segmento	5.128	2.220	130,99%
EBITDA	5.132	2.223	130,86%
EBITDA Ajustado	5.473	2.148	154,80%

En octubre 2021, nuestra subsidiaria BrasilAgro, vendió una fracción de 3.723 hectáreas (2.694 hectáreas productivas) del campo "Alto Taquari" 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 1.308 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 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%.

A su vez, en el mes de diciembre, BrasilAgro 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%.

Producción Agropecuaria

El resultado del segmento Producción Agropecuaria se incrementó en ARS 5.976 millones pasando de una pérdida de ARS 1.906 millones durante el primer semestre del ejercicio 2021 a una ganancia de ARS 4.070 millones durante el mismo período del ejercicio 2022.

en ARS millones	6M 22	6M 21	Var a/a
Ingresos	20.133	14.893	35,2%
Costos	-17.857	-12.665	41,0%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	4.626	2.487	86,0%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-423	389	-208,7%
Ganancia bruta	6.479	5.104	26,9%
Gastos generales y de administración	-830	-710	16,9%
Gastos de comercialización	-1.549	-1.489	4,0%
Otros resultados operativos, netos	-73	-4.799	-98,5%
Resultado operativo	4.027	-1.894	-
Resultado por participación en asociadas	43	-12	-
Resultado del segmento	4.070	-1.906	-
EBITDA	5.588	-372	-
EBITDA Ajustado	5.588	-372	-

II.a) Granos y Caña de Azúcar

Granos

en ARS millones	6M 22	6M 21	Var a/a
Ingresos	12.703	8.782	44,6%
Costos	-11.636	-7.790	49,4%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	1.189	1.180	0,8%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-427	389	-
Ganancia bruta	1.829	2.561	-28,6%
Gastos generales y de administración	-507	-445	13,9%
Gastos de comercialización	-1.339	-1.248	7,3%
Otros resultados operativos, netos	-62	-4.717	-98,7%
Pérdida operativa	-79	-3.849	-97,9%
Resultado por participación en asociadas	43	-12	-
Pérdida de la actividad	-36	-3.861	-99,1%

Caña de Azúcar

en ARS millones	6M 22	6M 21	Var a/a
Ingresos	5.847	4.254	37,4%
Costos	-4.872	-3.322	46,7%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	3.570	1.188	200,5%
Ganancia bruta	4.545	2.120	114,4%
Gastos generales y de administración	-136	-133	2,3%
Gastos de comercialización	-77	-122	-36,9%
Otros resultados operativos, netos	5	-82	-
Ganancia operativa	4.337	1.783	143,2%
Ganancia de la actividad	4.337	1.783	143,2%

Operación

Volumen de Producción ⁽¹⁾	6M 22	6M 21	6M 20	6M 19
Maíz	231.058	185.889	286.685	108.173
Soja	10.559	10.079	14.077	13.178
Trigo	33.615	35.029	35.590	31.074
Sorgo	2.725	795	3.229	1.049
Girasol	232	-	-1	951
Algodón	3.094	6.818	3.237	-
Otros	5.860	3.298	3.840	1.947
Total de Granos (ton)	287.143	241.908	346.657	156.372
Caña de Azúcar (ton)	1.532.990	1.679.465	1.634.521	1.431.109

(1) Incluye BrasilAgro, CRESCA al 50%, Acres del Sud, Ombú, Yatay y Yuchán. No incluye Agro-Uranga S.A

Volumen de Ventas ⁽¹⁾	6M22			6M21			6M20			6M19			6M18		
	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total
Maíz	193,8	65,3	259,1	218,9	70,0	288,9	238,4	54,3	292,7	113,0	-	113,0	206,0	6,0	212,0
Soja	83,7	50,3	134,0	84,8	23,3	108,1	117,0	42,3	159,3	53,0	42,6	95,6	69,8	5,8	75,6
Trigo	12,0	1,0	13,0	15,9	1,3	17,2	19,7	-	19,7	13,4	-	13,4	23,4	-	23,4
Sorgo	21,4	-	21,4	-	-	-	-	-	-	0,2	-	0,2	-	-	-
Girasol	0,3	-	0,3	-	-	-	5,8	-	5,8	2,1	-	2,1	0,5	-	0,5
Algodón	3,8	-	3,8	2,6	-	2,6	1,8	1,4	3,2	-	-	-	-	-	-
Otros	5,6	1,2	6,8	3,3	1,0	4,3	2,1	-	2,1	0,2	-	0,2	0,8	-	0,8
Total de Granos (miles ton)	320,6	117,8	438,4	325,5	95,6	421,1	384,8	98,0	482,8	181,9	42,6	224,5	300,5	11,8	312,3
Caña de Azúcar (miles ton)	1.387,7	-	1.387,7	1.560,3	-	1.560,3	1.414,6	-	1.414,6	1.234,8	-	1.234,8	554,1	-	554,1

El resultado de la actividad Granos presentó una variación positiva de ARS 3.825 millones, pasando de una pérdida de ARS 3.861 millones durante el primer semestre del ejercicio 2021 a una pérdida de ARS 36 millones durante el mismo período del 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 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.

El resultado de la actividad Caña de Azúcar aumentó en ARS 2.554 millones, pasando de una ganancia de ARS 1.783 millones en el primer semestre del ejercicio 2021 a una ganancia de ARS 4.337 millones en el mismo período de 2022. Esto se debe, principalmente, a mejores resultados productivos de Brasil, producto principalmente de mayores resultados por ventas debido a mejores precios.

Superficie en explotación (has) ⁽¹⁾	AI 31/12/21	AI 31/12/20	Var a/a
Campos propios	114.735	111.033	3,3%
Campos alquilados	122.348	132.056	-7,4%
Campos en concesión	22.239	22.324	-0,4%
Campos propios arrendados a terceros	23.778	25.323	-6,1%
Superficie Total en Producción	283.100	290.736	-2,6%

(1) Incluye Agro-Uranga, Brasil y Paraguay

II.b) Producción Ganadera

Volumen de Producción ⁽¹⁾	6M22	6M21	6M20	6M19	6M18
Rodeo (ton)	3.575	4.543	5.354	5.467	4.731
Tambo (ton) ⁽²⁾	-	-	-	-	186
Hacienda Carne (ton)	3.575	4.543	5.354	5.467	4.917

(1) Incluye Carnes Pampeanas. El frigorífico se vendió en IIIT 2021.

(2) La actividad Leche se discontinuó en IIT 2018

Volumen de Ventas ⁽¹⁾	6M22			6M21			6M20			6M19			6M18		
	M.L	M.L	M.E	Total	M.L	M.L	M.E	Total	M.L	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total
Rodeo	6,2	-	6,2	8,5	-	8,5	9,3	-	9,3	4,9	-	4,9	6,2	-	6,2
Tambo ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda Carne (miles ton)	6,2	-	6,2	8,5	-	8,5	9,3	-	9,3	4,9	-	4,9	6,2	-	6,2

M.L: Mercado Local

M.E: Mercado Extranjero

(1) Incluye Carnes Pampeanas. El frigorífico se vendió en IIIT 2021.

(2) La actividad Leche se discontinuó en IIT 2018

Hacienda

en ARS millones	6M 22	6M 21	Var a/a
Ingresos	1.335	1.680	-20,5%
Costos	-1.119	-1.330	-15,9%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor de los activos biológicos y productos agrícolas	-133	119	-
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	4	-	-
Ganancia bruta	87	469	-81,4%
Gastos generales y de administración	-77	-97	-20,6%
Gastos de comercialización	-70	-98	-28,6%
Otros resultados operativos, netos	-18	20	-
(Pérdida) / Ganancia operativa	-78	294	-
(Pérdida) / Ganancia de la actividad	-78	294	-

Superficie en explotación - Ganadera (has) ⁽¹⁾	AI 31/12/21	AI 31/12/20	var a/a
Campos propios	63.273	64.896	-2,5%
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%
Superficie Total en Producción de Carne	80.033	82.403	-2,9%

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

Stock de Hacienda	AI 31/12/21	AI 31/12/20	var a/a
Hacienda de Cría	67.997	71.721	-5,2%
Hacienda de Invernada	4.217	5.816	-27,5%
Hacienda Ovina	13.156	12.811	2,7%
Total Hacienda (cabezas)	85.370	90.348	-5,5%

El resultado de la actividad Hacienda se redujo en ARS 372 millones, pasando de una ganancia de ARS 294 millones en el primer semestre del ejercicio 2021 a una pérdida de ARS 78 millones en el mismo período del 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	6M 22	6M 21	Var a/a
Ingresos	248	177	40,1%
Costos	-230	-223	3,1%
Ganancia / (Pérdida) bruta	18	-46	-
Gastos generales y de administración	-110	-35	214,3%
Gastos de comercialización	-63	-21	200,0%
Otros resultados operativos, netos	2	-20	-
Pérdida operativa	-153	-122	25,4%
Pérdida de la actividad	-153	-122	25,4%

El resultado de la actividad se incrementó en ARS 31 millones negativos, pasando de una pérdida de ARS 122 millones en el primer semestre del ejercicio 2021 a una pérdida de ARS 153 millones en el mismo período de 2022.

III) Otros Segmentos

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

El resultado del segmento se incrementó en ARS 572 millones, pasando de una ganancia de ARS 561 millones para el primer semestre del ejercicio 2021 a una ganancia de ARS 1.133 millones para el mismo período del ejercicio 2022, como consecuencia de mejores resultados operativos correspondientes a Futuros y Opciones, debido principalmente a mayores márgenes en comisiones de corretaje de granos y un incremento en la ganancia de venta de insumos, parcialmente compensado por una menor ganancia en operaciones de acopio y consignación, producto del incremento de costos de ventas y costos directos asociados.

en ARS millones	6M 22	6M 21	Var a/a
Ingresos	4.914	3.084	59,3%
Costos	-3.470	-2.182	59,0%
Ganancia bruta	1.444	902	60,1%
Gastos generales y de administración	-223	-142	57,0%
Gastos de comercialización	-350	-209	67,5%
Otros resultados operativos, netos	119	49	142,9%
Ganancia operativa	990	600	65,0%
Resultado por participación en asociadas	143	-39	-
Ganancia del segmento	1.133	561	102,0%
EBITDA	1.037	672	54,3%
EBITDA Ajustado	1.037	672	54,3%

IV) Segmento Corporativo

El resultado negativo del segmento se incrementó en ARS 118 millones, pasando de una pérdida de ARS 196 millones en el primer semestre del ejercicio 2021 a una pérdida de ARS 314 millones en el mismo período del ejercicio 2022.

en ARS millones	6M 22	6M 21	Var a/a
Gastos generales y de administración	-314	-196	60,2%
Pérdida operativa	-314	-196	60,2%
Pérdida del segmento	-314	-196	60,2%
EBITDA	-307	-193	59,1%
EBITDA Ajustado	-307	-193	59,1%

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones (a través de nuestra subsidiaria IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima).

Desarrollamos nuestro segmento de Propiedades Urbanas e Inversiones a través de nuestra subsidiaria IRSA. Al 31 de diciembre de 2021, como consecuencia de la fusión entre IRSA e IRSA PC, nuestra participación directa e indirecta en IRSA se redujo al 53,68% sobre el capital social.

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

en ARS Millones	6M 22	6M 21	Var a/a	6M 20	Var a/a
Ingresos	11.027	7.463	47,8%	16.451	-33,0%
Resultado Operativo	26.565	13.491	96,9%	14.578	82,2%
EBITDA	26.970	14.669	83,9%	15.730	71,5%
EBITDA ajustado	6.538	12.305	-46,9%	6.966	-6,1%
Resultado del Segmento	26.521	13.098	102,5%	12.614	110,3%

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios fueron un 33,0% inferiores durante el primer semestre del ejercicio 2022 comparado con el mismo período de 2020. El EBITDA ajustado alcanzó ARS 6.538 millones, un 46,9% inferior al ejercicio anterior, producto de las ventas de propiedades de inversión realizadas en 2021 -que mitigaron el efecto de cierre de operaciones por el COVID-19- y apenas un 6,1% por debajo del mismo período de 2020, no afectado por la pandemia.

Deuda Financiera y otros

A continuación, se detalla la composición de la deuda al 31 de diciembre de 2021:

Negocio Agropecuario

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽²⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y descubiertos bancarios	ARS	99,9	Variable	< 360 días
ON Clase XXXII	USD	34,3	9,00%	nov-22
ON Clase XXIII ⁽¹⁾	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	35,8	6,99%	jun-24
ON Clase XXXIII	USD	18,8	6,99%	jul-24
ON Clase XXXV	USD	41,8	3,50%	sep-24
Otras deudas		44,4	-	-
Deuda Total CRESUD⁽³⁾	USD	414,1		
Caja y equivalentes⁽³⁾	USD	14,5		
Deuda Neta CRESUD	USD	399,6		
Deuda Total Neta BrasilAgro	USD	-54,1		

(1) No considera recompras

(2) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 102,72 ARS/USD y 5,571 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) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	54,4	Variable	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	13,5	Fija	feb-23
ON Clase X	ARS	6,8	Variable	mar-22
ON Clase V	USD	9,2	9,0%	may-22
ON Clase II	USD	356,0	8,75%	mar-23
ON Clase IX	USD	51,5	10,0%	mar-23
ON Clase I	USD	3,1	10,0%	mar-23
ON Clase VIII	USD	18,0	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	41,6	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	31,2	3,9%	ago-24
Otra deuda	USD	3,9	-	feb-22
Deuda Total IRSA	USD	602,0		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	101,2		
Deuda Neta IRSA	USD	500,8		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 102,72 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	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Activo corriente	74.734	60.319	398.594
Activo no corriente	333.605	352.479	728.671
Total del activo	408.339	412.798	1.127.266
Pasivo corriente	61.383	102.480	272.884
Pasivo no Corriente	195.730	172.057	682.507
Total del pasivo	257.113	274.537	955.392
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	55.415	45.305	30.723
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	95.811	92.956	141.151
Patrimonio neto	151.226	138.261	171.874
Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más Patrimonio neto	408.339	412.798	1.127.266

Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Resultado bruto	14.643	8.665	19.423
Resultado operativo	33.946	13.521	9.185
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	62	-736	-1.506
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	34.008	12.785	7.679
Resultados financieros netos	8.331	-1.387	-19.574
Resultado antes de impuesto a las ganancias	42.339	11.398	-11.895
Impuesto a las Ganancias	-4.309	-6.218	-3.088
Resultado del período de operaciones continuadas	38.030	5.180	-14.983
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-10.104	16.639
Resultado del período	38.030	-4.924	1.656
Accionistas de la sociedad controlante	21.207	-4.528	-4.763
Interés no controlante	16.823	-396	6.419

Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Fondos generados por las actividades operativas	10.370	4.908	39.999
Fondos generados por las actividades de inversión	7.402	76.334	27.914
Fondos utilizados en las actividades de financiación	-19.429	-68.913	-98.813
Total de fondos (usados) / generados durante el período	-1.657	12.329	-30.900

Indicadores

En millones de ARS	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Liquidez ⁽¹⁾	1,218	0,589	1,461
Solvencia ⁽²⁾	0,588	0,504	0,180
Inmovilización del capital ⁽³⁾	0,817	0,854	0,646
Rentabilidad ⁽⁴⁾	0,251	-0,036	0,010

(1) Activo corriente/ Pasivo corriente

(2) Patrimonio Neto Total /Pasivo Total

(3) Activo no corriente/ total del Activo

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

Hechos relevantes del período y posteriores

Septiembre 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.

Noviembre 2021: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de noviembre de 2021 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 163.813 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 92.718,16.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad pasa de ser 591.717.174 a 591.880.987, y la nueva cantidad de opciones en circulación pasa de ser 89.925.630 a 89.761.817.

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: Aprobación proyecto Costa Urbana de IRSA

Con fecha 21 de diciembre, 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 IRSA 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.

IRSA 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.

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, IRSA 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.

La valuación contable del predio a valor razonable, teniendo en cuenta las novedades descriptas, asciende a la suma de aproximadamente ARS 71.320 millones al 31 de diciembre de 2021.

Diciembre 2021: Fusión por absorción de IRSA e IRSA Propiedades Comerciales

Con fecha 30 de septiembre de 2021, los Directorios de IRSA e IRSA Propiedades Comerciales aprobaron el compromiso previo de fusión entre ambas compañías, actuando IRSA como sociedad absorbente e IRSA PC 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 PC 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 PC 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 Propiedades Comerciales lo que es equivalente a 0,56 GDS de IRSA por cada ADS de IRSA Propiedades Comerciales. En este marco, se resolvió aumentar el capital social mediante la emisión de 152.158.215 nuevas acciones en IRSA.

El intercambio de acciones de IRSA Propiedades Comerciales por acciones de IRSA será efectuado una vez finalizado todo el proceso administrativo, y una vez realizada la inscripción en la Inspección General de Justicia, proceso que podrá demorar varios meses.

Como consecuencia de la fusión, CRESUD reduce su participación en IRSA al 53,68%.

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 31 de diciembre de 2021, Cresud tenía una participación directa e indirecta en Agrofy del 17,7%.

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

Con posterioridad al cierre del período, el 31 de enero de 2022 se aprobaron las distribuciones de dividendos de FyO y FyO Acopio por un total de USD 4 y USD 2 millones, respectivamente.

Reconciliación de EBITDA

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

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

Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2021	2020
Resultado del período	38.030	-4.924
Resultado de operaciones discontinuadas	-	10.104
Impuesto a las ganancias	4.309	6.218
Resultados financieros, netos	-8.331	1.387
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-62	736
Depreciaciones y amortizaciones	1.974	1.923
EBITDA (no auditado)	35.920	15.444
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio agropecuario	-396	-76
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio inmobiliario	-20.432	-2.363
Venta realizada – Negocio agropecuario	737	-
EBITDA Ajustado (no auditado)	15.829	13.005

Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio

Durante el transcurso del primer semestre se confirmó el efecto Niña en la región impactando en la producción de la campaña 2021-22 en Latinoamérica. Este evento está teniendo efectos positivos en los precios de los commodities a nivel internacional. Continuaremos aplicando las mejores prácticas agropecuarias para minimizar el riesgo climático y alcanzar elevados rendimientos. Con respecto a la actividad ganadera, los precios se mantienen firmes. Cresud continúa concentrando su producción ganadera en campos propios, principalmente en el Noroeste de Argentina y consolidando nuestra actividad en Brasil, con foco en mejorar la productividad y los márgenes operativos, controlando los costos.

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

En relación con el negocio de propiedades urbanas e inversiones, a través de IRSA, somos optimistas en cuanto al proceso de recuperación de la actividad de centros comerciales, oficinas y hoteles que se vieron afectados durante el ejercicio pasado por la pandemia del COVID-19. Seguiremos trabajando en 2022 en ocupar la superficie de renta disponible, eficientizar la estructura de costos y consolidar el mejor portafolio de real estate de Argentina. En el marco del proceso de reorganización societaria que comenzó a inicios del ejercicio, las asambleas de accionistas de IRSA e IRSA PC llevadas a cabo el 22 de diciembre de 2021 aprobaron la fusión por absorción entre las sociedades, en la que IRSA absorbe a IRSA PC, que se disuelve sin liquidarse. La fusión tiene como fecha efectiva de reorganización el 1 de julio de 2021. Ambas sociedades han iniciado los procesos administrativos ante la Comisión Nacional de Valores para la conformidad administrativa de dicho organismo y su posterior inscripción ante la Inspección General de Justicia, a cargo del Registro Público en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las que podrían demorar varios meses.

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 track récord en el acceso a los mercados de capitales, tendrá excelentes posibilidades para aprovechar las oportunidades que se presenten en el mercado.

La Compañía mantiene su compromiso de preservar la salud y el bienestar de sus clientes, empleados, proveedores y toda la población.

Alejandro G. Elsztain
CEO

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 30 de junio de 2021**

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

	<u>31.12.21</u>	<u>30.06.21</u>
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	245.013	230.161
Propiedades, planta y equipo	44.784	48.315
Propiedades para la venta	1.959	1.980
Activos intangibles	3.348	3.601
Derechos de uso de activos	5.003	5.127
Activos biológicos	3.811	3.911
Inversión en asociadas y negocios conjuntos	13.782	15.656
Activos por impuesto diferido	609	594
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	32	42
Activos restringidos	238	243
Créditos por ventas y otros créditos	14.080	12.905
Inversiones en activos financieros	943	1.590
Instrumentos financieros derivados	3	90
Total del activo no corriente	<u>333.605</u>	<u>324.215</u>
Activo corriente		
Propiedades para la venta	137	137
Activos biológicos	10.323	8.091
Inventarios	7.083	12.870
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	54	198
Créditos por ventas y otros créditos	27.803	27.368
Inversiones en activos financieros	1.985	1.703
Instrumentos financieros derivados	717	762
Efectivo y equivalentes de efectivo	26.632	33.156
Total del activo corriente	<u>74.734</u>	<u>84.285</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>408.339</u>	<u>408.500</u>
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	55.415	39.078
Interés no controlante	95.811	88.460
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	<u>151.226</u>	<u>127.538</u>
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	84.931	88.202
Pasivos por impuesto diferido	100.791	99.040
Deudas comerciales y otras deudas	3.049	2.710
Provisiones	1.893	469
Instrumentos financieros derivados	108	57
Pasivos por arrendamiento	4.852	5.501
Remuneraciones y cargas sociales	106	163
Total del pasivo no corriente	<u>195.730</u>	<u>196.142</u>
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	23.461	23.588
Préstamos	32.510	54.722
Provisiones	224	182
Remuneraciones y cargas sociales	1.248	1.787
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	401	1.320
Pasivos por arrendamiento	2.017	1.919
Instrumentos financieros derivados	1.522	1.302
Total del pasivo corriente	<u>61.383</u>	<u>84.820</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>257.113</u>	<u>280.962</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>408.339</u>	<u>408.500</u>

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidados por los períodos de seis y tres meses finalizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

	Seis meses		Tres meses	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Ingresos	35.942	24.578	16.990	11.294
Costos	(25.573)	(18.837)	(10.717)	(7.675)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	4.697	2.535	2.356	1.394
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(423)	389	(281)	(497)
Ganancia bruta	14.643	8.665	8.348	4.516
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	22.955	13.620	30.078	(26.165)
Resultado por venta de campos	4.023	138	4.023	1
Gastos generales y de administración	(3.261)	(3.328)	(1.678)	(1.753)
Gastos de comercialización	(2.810)	(2.797)	(1.525)	(1.062)
Otros resultados operativos, netos	872	(2.777)	(204)	(3.272)
Honorarios por gerenciamiento	(2.476)	-	(2.261)	789
Ganancia/ (Pérdida) operativa	33.946	13.521	36.781	(26.946)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	62	(736)	290	(959)
Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	34.008	12.785	37.071	(27.905)
Ingresos financieros	314	396	226	35
Costos financieros	(6.372)	(9.137)	(3.029)	(4.397)
Otros resultados financieros	14.535	4.943	8.532	5.015
RECPAM	(146)	2.411	(715)	2.259
Resultados financieros, netos	8.331	(1.387)	5.014	2.912
Resultado antes de impuesto a las ganancias	42.339	11.398	42.085	(24.993)
Impuesto a las ganancias	(4.309)	(6.218)	(7.183)	7.185
Resultado del período de operaciones continuadas	38.030	5.180	34.902	(17.808)
Resultado de operaciones discontinuadas	-	(10.104)	-	236
Resultado del período	38.030	(4.924)	34.902	(17.572)
Otros resultados integrales:				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias	(12.048)	(1.713)	(6.480)	4.894
Superávit por revaluación	-	350	-	(243)
Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas	(12.048)	(1.363)	(6.480)	4.651
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas	-	(8.056)	-	(1)
Total de otros resultados integrales del período	(12.048)	(9.419)	(6.480)	4.650
Resultado y otros resultados integrales del período	25.982	(14.343)	28.422	(12.922)
Resultado integral de operaciones continuadas	25.982	3.817	28.422	(13.157)
Resultado integral de operaciones discontinuadas	-	(18.160)	-	235
Resultado y otros resultados integrales del período	25.982	(14.343)	28.422	(12.922)
Resultado del período atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	21.207	(4.528)	18.959	(9.389)
Interés no controlante	16.823	(396)	15.943	(8.183)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	21.207	111	18.959	(9.612)
Interés no controlante	16.823	5.069	15.943	(8.196)
Total resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	16.326	(6.469)	16.282	(7.632)
Interés no controlante	9.656	(7.874)	12.140	(5.290)
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:				
Básico	35,94	(9,07)	32,13	(18,82)
Diluido	30,51	(9,07)	27,28	(18,82)
Resultado del período de las operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:				
Básico	35,94	0,22	32,13	(19,26)
Diluido	30,51	0,22	27,28	(19,26)

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados
por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
 (Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
Actividades operativas:		
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	10.477	1.274
Impuesto a las ganancias pagado	(107)	(51)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas	<u>10.370</u>	<u>1.223</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas	<u>-</u>	<u>3.685</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	<u>10.370</u>	<u>4.908</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de participación en asociadas y negocios conjuntos	(320)	-
Aportes de capital en negocios conjuntos y asociadas	(1.028)	(41)
Cobro por venta de activos intangibles	248	-
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión	(1.449)	(3.067)
Cobros por venta de propiedades de inversión	5.344	21.502
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(1.990)	(1.059)
Anticipos financieros	-	(32)
Adquisición de activos intangibles	(17)	(26)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	3	14
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	2.634	891
Adquisición de inversiones en activos financieros	(2.518)	(27.835)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	6.404	32.312
Intereses cobrados de activos financieros	65	472
Dividendos cobrados de activos financieros	47	-
Préstamos otorgados	(21)	(262)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas	<u>7.402</u>	<u>22.869</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas	-	53.465
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	<u>7.402</u>	<u>76.334</u>
Actividades de financiación:		
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	16.441	12.391
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(22.572)	(52.779)
Obtención neta préstamos de corto plazo	902	2.186
Intereses pagados	(7.508)	(8.214)
Recompra de obligaciones negociables	(3.678)	(134)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias	111	127
Adquisición a terceros en interés no controlante en subsidiarias	-	(217)
Cobro por venta de interés no controlante en subsidiarias	-	4.737
Dividendos pagados	-	(1.109)
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias	(3.158)	(3.115)
Pagos netos de instrumentos financieros derivados	-	(986)
Emisión de capital por ejercicio de warrants	33	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación continuadas	<u>(19.429)</u>	<u>(47.113)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación discontinuadas	-	(21.800)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	<u>(19.429)</u>	<u>(68.913)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	(1.657)	(23.021)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	-	35.350
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(1.657)</u>	<u>12.329</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	33.156	182.577
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	(4.867)	(9.781)
Desconsolidación	-	(175.036)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	<u>26.632</u>	<u>10.089</u>

Oficinas Centrales

Carlos M. Della Paolera 261 Piso 9

Tel +(54 11) 4814-7800/9

Fax +(54 11) 4814-7876

www.cresud.com.ar

C1091AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Relación con Inversores

Alejandro Elsztain – CEO

Matías Gaivironsky – CFO

Santiago Donato – IRO

(54 11) 4323 7449

ir@cresud.com.ar

Asesores Legales de la Compañía

Estudio Zang. Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Audidores independientes de la Compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850-0000

Bouchard 557 Piso 7º

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**