



CRESUD

**ANUNCIO
DE RESULTADOS**

.....
PRIMER TRIMESTRE

PF 2023



**CRESUD LO INVITA A PARTICIPAR DE SU CONFERENCIA TELEFÓNICA
CORRESPONDIENTE AL PRIMER TRIMESTRE DEL PERÍODO FISCAL 2023**

Lunes 14 de noviembre de 2022, 12:00 PM 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/webinar/register/WN_liFIPLiVRBqH7SOa9zmr3Q

Webinar ID: 848 6010 3067

Contraseña: 981915

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

Tel: +54 11 4323 7449

Alejandro Elsztain – CEO E-mail: ir@cresud.com.ar

Matías Gaivironsky – CFO Website: <http://www.cresud.com.ar>

HECHOS DESTACADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DEL EJERCICIO 2023

- El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2023 registró una ganancia de ARS 5.233 millones comparado con ARS 5.195 millones en igual período de 2022.
- El EBITDA ajustado del período alcanzó los ARS 7.955 millones, un 14,3% inferior a igual período de 2022. El EBITDA ajustado de los segmentos que conforman el negocio agropecuario fue de ARS 2.808 millones, un 57,3% por debajo del primer trimestre del año anterior, explicado principalmente por menores resultados productivos provenientes de la actividad de caña de azúcar en Brasil.
- La campaña 2023 se está desarrollando con precios internacionales de commodities sostenidos y buenos márgenes por hectárea, a pesar del aumento de costos y el efecto climático Niña en la región. Esperamos sembrar aproximadamente 260.000 ha.
- Durante el trimestre, nuestra subsidiaria Brasilagro adquirió el establecimiento Panamby de 10.800 hectáreas (5.400 ha productivas), ubicado en el estado de Mato Grosso, Brasil, por la suma de BRL 285,6 millones y con posterioridad al cierre, concretó la venta de una fracción de su campo Morotí en Paraguay por la suma de USD 1,5 millones.
- Durante el periodo, finalizamos el plan de recompra de acciones propias lanzado en el ejercicio anterior. La compañía adquirió el 0,96% del capital social por la suma de ARS 990 millones.
- A partir del 11 noviembre de 2022, la Compañía puso a disposición de los accionistas un dividendo en efectivo por la suma de ARS 3.100 millones, equivalente a ARS/acción 5,29 y ARS/ADS 52,86.

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

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	29.863	31.474	-5,1%
Costos	-19.105	-24.672	-22,6%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de la cosecha	-1.429	3.888	-136,8%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	259	-236	-
Ganancia bruta	9.588	10.454	-8,3%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-6.609	-11.829	-44,1%
Resultado por venta de campos	25	-	100,0%
Gastos generales y de administración	-2.723	-2.628	3,6%
Gastos de comercialización	-1.748	-2.134	-18,1%
Otros resultados operativos, netos	1.216	1.435	-15,3%
Honorarios por gerenciamiento	-427	-357	19,6%
Resultado operativo	-678	-5.059	-86,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.940	2.295	-15,5%
EBITDA (no auditado)	1.262	-2.764	-
EBITDA AJUSTADO (no auditado)	7.955	9.277	-14,3%
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	831	-379	-
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	153	-5.438	-
Resultados Financieros, Netos	6.306	5.860	7,6%
Resultado antes de impuestos a las ganancias	6.459	422	1430,6%
Impuesto a las ganancias	-1.226	4.773	-125,7%
Resultado del período	5.233	5.195	0,7%
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	3.471	3.734	-7,0%
Interés no controlante	1.762	1.461	20,6%

Los ingresos consolidados y el EBITDA ajustado disminuyeron durante el primer trimestre del ejercicio 2023 un 5,1% y un 14,3%, respectivamente, comparado con el mismo período del ejercicio 2022. El EBITDA ajustado de los segmentos que conforman el negocio agropecuario fue de ARS 2.090 millones y el del negocio de propiedades urbanas e inversiones (IRSA), ARS 5.865 millones.

El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2023 arrojó una ganancia de ARS 5.233 millones, en línea con los ARS 5.195 millones registrados en el mismo período de 2022.

Descripción de las operaciones por segmento

3M 2023	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total	3M 23 vs. 3M 22
Ingresos	18.320	9.314	27.634	-7,4%
Costos	-14.835	-1.851	-16.686	-26,9%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-1.454	-	-1.454	-137,7%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	259	-	259	-
Ganancia bruta	2.290	7.463	9.753	-8,4%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-40	-6.653	-6.693	-44,4%
Resultado por venta de campos	25	-	25	100,0%
Gastos generales y de administración	-1.195	-1.555	-2.750	2,9%
Gastos de comercialización	-1.344	-498	-1.842	-14,7%
Otros resultados operativos, netos	1.025	181	1.206	-14,2%
Resultado operativo	761	-1.062	-301	-93,8%
Resultado por participación en asociadas	-126	1.023	897	-
Resultado del segmento	635	-39	596	-

3M 2022	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total
Ingresos	23.574	6.281	29.855
Costos	-21.457	-1.366	-22.823
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	3.855	-	3.855
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-236	-	-236
Ganancia bruta	5.736	4.915	10.651
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-60	-11.981	-12.041
Resultado por venta de campos	-	-	-
Gastos generales y de administración	-1.283	-1.389	-2.672
Gastos de comercialización	-1.543	-616	-2.159
Otros resultados operativos, netos	1.319	86	1.405
Resultado operativo	4.169	-8.985	-4.816
Resultado por participación en asociadas	-103	-146	-249
Resultado del segmento	4.066	-9.131	-5.065

Campaña 2023

La campaña 2023 se presenta de dimensiones levemente superiores a la que termina, con precios de commodities sostenidos por efecto climático y geopolíticos a nivel mundial, costos en aumento y buenos márgenes por hectárea. El riesgo climático “Niña”, de sequía y heladas tardías, está representando un gran desafío productivo en este inicio de ejercicio afectando los cultivos de invierno, principalmente el trigo. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para minimizar ese riesgo y alcanzar elevados rendimientos.

Nuestro Portfolio

Durante el primer trimestre del ejercicio 2023, nuestro portfolio bajo manejo estuvo compuesto por 761.455 hectáreas, de las cuales 306.513 ha son productivas y 454.942 ha son reservas de tierras distribuidas en los cuatro países de la región donde operamos.

A continuación, se detalla información sobre el portfolio de propiedades de cresud rectificando la información relativa a la utilización de campos propios y concesionados en la memoria anual con fecha 30 de junio de 2022:

UTILIZACIÓN DE CAMPOS PROPIOS Y CONCESIONADOS

	LOCALIDAD	PROVINCIA	FECHA DE ADQUISICIÓN	SUPERFICIE (HAS)	ACTIVIDAD PRINCIPAL	GANADERÍA ⁽³⁾ (HAS)	LANAR ⁽³⁾ (HAS)	AGRICULTURA ⁽³⁾ (HAS)	GANADO ⁽²⁾ (CABEZAS)
El Recreo	Recreo	Catamarca	May '95	12.395	Reserva	33.360		16.402	35.930
Los Pozos	JV González	Salta	May '95	239.639	Ganadería/ Agricultura/ Reserva			1.171	
San Nicolás (1)	Rosario	Santa Fe	May '97	1.396	Agricultura			1.474	
Las Playas (1)	Idiazabal	Cordoba	May '97	1.497	Agricultura			4.914	
La Gramilla/ Santa Bárbara	Merlo	San Luis	Nov '97	7.072	Agricultura Bajo Riego	18.100		1.192	8.870
La Suiza	Villa Angela	Chaco	Jun '98	26.371	Agricultura/Ganadería	240		6.523	3.055
El Tigre	Trenel	La Pampa	Abr '03	8.360	Agricultura	1.255		1.987	
San Pedro	Concepción de Uruguay	Entre Rios	Sep '05	3.584	Agricultura		85.000		
8 De Julio/ Estancia Carmen	Puerto Deseado	Santa Cruz	May '07/ Sep '08	100.911	Lanar	101			
Cactus Argentina	Villa Mercedes	San Luis	Dic '97	171	Reserva				
Finca Mendoza	Lujan de Cuyo	Mendoza	Mar '11	674	Reserva				
Establecimiento Mendoza	Finca Lavalle	Mendoza	Nov'03	9	Reserva				
Jatoba	Jaborandi/BA	Brasil	Mar'07	13.277	Agricultura			809	
Alto Taquari	Alto Taquari/MT	Brasil	Ago'07	1.380	Agricultura			3.740	
Araucaria	Mineiros/GO	Brasil	Abr'07	5.534	Agricultura			17.951	
Chaparral	Correntina/BA	Brasil	Nov'07	37.182	Agricultura				
Nova Buriti	Januária/MG	Brasil	Dic'07	24.212	Floresta	7.990			10.035
Preferencia	Barreiras/BA	Brasil	Sep'08	17.799	Agricultura/Reserva			9.549	
São José	São Raimundo das Mangabeiras/MA	Brasil	Feb'17	17.566	Agricultura			4.359	2.288
Arrojadinho	Jaborandi/BA	Brasil	Ene'20	16.642	Agricultura			2.217	
Rio do Meio	Correntina/BA	Brasil	Ene'20	7.715	Agricultura			2.734	
Serra Grande	Baixa Grande do Ribeiro/PI	Brasil	Abr'20	4.489	Agricultura	2.488		13.242	3.126
Marangatu/Udra	Mariscal Estigarribia	Paraguay	Feb '09	59.585	Agricultura/ Reserva			4.102	
Las Londras	Santa Cruz	Bolivia	Nov '08	4.555	Agricultura			2.814	
San Rafael	Santa Cruz	Bolivia	Nov '08	3.109	Agricultura			1.860	
La Primavera	Santa Cruz	Bolivia	Jun '11	2.356	Agricultura	63.533	85.000	97.229	63.304
Subtotal Propias				617.481		2.845		22.121	-
Agropecuaria Anta SA	Las Lajitas	Salta		132.000		2.845		22.121	-
Subtotal Concesión				132.000		66.378	85.000	119.350	63.304
Total				749.481					

(1) Hectáreas en proporción a nuestra participación del 34,86% en Agro-Uranga S.A.

(2) No incluye ganado ovino ni ganado en campos vendidos o alquilados.

(3) Representa el máximo de capacidad productiva del campo.

BREAKDOWN DE HECTÁREAS:

Propias y en Concesión (*) (**) (***)

	Productivas		En Reserva	Totales
	Agrícolas	Ganaderas		
Argentina	68.497	140.050	325.532	534.079
Brasil	62.293	10.338	85.140	157.771
Bolivia	8.776	-	1.244	10.020
Paraguay	13.797	2.762	43.026	59.585
Total	153.363	153.150	454.942	761.455

(*) Incluye Brasilagro, 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	53.011	10.896	-	63.907
Brasil	46.234	2.925	4.219	53.378
Total	99.245	13.821	4.219	117.285

(*) No incluye doble cosecha

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

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

en ARS millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	-	-	-
Costos	-12	-27	-55,6%
Pérdida bruta	-12	-27	-55,6%
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	-40	-60	-33,3%
Resultado por venta de campos	25	-	100,0%
Gastos generales y de administración	-2	-4	-50,0%
Gastos de comercialización	-1	-	100,0%
Otros resultados operativos, netos	223	724	-69,2%
Ganancia operativa	193	633	-69,5%
Ganancia del segmento	193	633	-69,5%
EBITDA	196	636	-69,2%
EBITDA Ajustado	236	696	-66,1%

En septiembre 2022, nuestra subsidiaria BrasilAgro, adquirió el campo "Panamby" ubicado en el municipio de Querência en el Estado de Mato Grosso, Brasil. La propiedad posee una superficie total de 10.800 hectáreas de las cuales 5.400 son productivas. El valor de adquisición fue de BRL 285,6 millones (302 sacas de soja por hectárea productiva) que será pagado en dos cuotas.

Asimismo, con posterioridad al cierre del período, en noviembre 2022, BrasilAgro concretó la venta de una fracción de 863 hectáreas (498 hectáreas productivas) del campo "Moroti" localizado en el Estado de Boquerón, Paraguay. Luego de esta operación queda en manos de BrasilAgro un remanente de 58.722 hectáreas de este campo. El valor de venta fue de USD 1,5 millones y el comprador realizó un pago inicial de USD 748,5 mil. El saldo remanente se pagará en tres cuotas iguales anuales. Esta fracción del campo estaba valuada en los libros en BRL 853 mil y la tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 27,9%.

PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

El resultado del segmento Producción Agropecuaria pasó de una ganancia de ARS 2.990 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 776 millones durante el mismo período del ejercicio 2023.

en ARS millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	13.399	20.131	-33,4%
Costos	-12.028	-19.282	-37,6%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-1.454	3.855	-137,7%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	260	-237	-
Ganancia bruta	177	4.467	-96,1%
Gastos generales y de administración	-569	-769	-26,0%
Gastos de comercialización	-1.025	-1.217	-15,8%
Otros resultados operativos, netos	685	514	33,3%
Resultado operativo	-732	2.995	-124,5%
Resultado por participación en asociadas	-43	-5	760,0%
Resultado del segmento	-775	2.990	-126,0%
EBITDA	936	4.957	-81,1%
EBITDA Ajustado	935	4.957	-81,1%

II.a) Granos y Caña de Azúcar

Granos

en ARS millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	8.000	12.242	-34,7%
Costos	-7.108	-12.556	-43,4%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-1.265	270	-568,5%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	262	-239	-
Pérdida bruta	-111	-283	-60,4%
Gastos generales y de administración	-340	-474	-28,3%
Gastos de comercialización	-874	-1.068	-18,2%
Otros resultados operativos, netos	464	527	-12,0%
Pérdida operativa	-861	-1.298	-33,6%
Resultado por participación en asociadas	-42	-5	740,0%
Pérdida de la actividad	-903	-1.303	-30,6%

Caña de Azúcar

en ARS millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	4.186	6.371	-34,3%
Costos	-3.983	-5.388	-26,1%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	854	4.097	-79,2%
Ganancia bruta	1.057	5.080	-79,2%
Gastos generales y de administración	-100	-156	-35,9%
Gastos de comercialización	-58	-71	-18,3%
Otros resultados operativos, netos	182	-	100,0%
Ganancia operativa	1.081	4.853	-77,7%
Ganancia de la actividad	1.081	4.853	-77,7%

Operación

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

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

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

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

El resultado de la actividad Granos presentó una variación positiva de ARS 400 millones, pasando de una pérdida de ARS 1.303 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 903 millones durante el mismo período del ejercicio 2023, principalmente como consecuencia de:

- Una variación positiva en el resultado por ventas neto de gastos comerciales en Brasil y Argentina, producto de mejores márgenes a causa de mejores precios promedio tanto en soja como en maíz.
- Mayores resultados provenientes de una variación positiva en el resultado por derivados de commodities.
- Una ganancia en el resultado por tenencia en Argentina, por una mejor performance de precios frente a la inflación, principalmente en maíz.
- Parcialmente compensado por una mayor pérdida en el resultado productivo por menores rindes, mayores costos directos y precios inferiores a los proyectados en ambos países.

El resultado de la actividad Caña de Azúcar disminuyó en ARS 3.772 millones, pasando de una ganancia de ARS 4.853 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2022 a una ganancia de ARS 1.081 millones en el mismo período de 2023. Esto se debe, principalmente, a menores resultados productivos y menores resultados por ventas en Brasil debido a la baja de precios.

Superficie en explotación (has) ⁽¹⁾	Al 30/09/22	Al 30/09/21	Var a/a
Campos propios	118.061	118.741	-0,6%
Campos alquilados	122.154	120.267	1,6%
Campos en concesión	22.407	22.174	1,1%
Campos propios arrendados a terceros	26.009	20.680	25,8%
Superficie Total en Producción	288.631	281.862	2,4%

(1) Incluye Agro-Uranga, Brasil y Paraguay

II.b) Producción Ganadera

Volumen de Producción	3M23	3M22	3M21	3M20
Rodeo (ton)	1.916	1.468	1.799	2.211
Hacienda Carne (ton)	1.916	-	-	-

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

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

Hacienda

en ARS millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	899	1.300	-30,8%
Costos	-828	-1.135	-27,0%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor de los activos biológicos y productos agrícolas	-1.043	-512	103,7%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-2	2	-
Pérdida bruta	-974	-345	182,3%
Gastos generales y de administración	-48	-97	-50,5%
Gastos de comercialización	-44	-60	-26,7%
Otros resultados operativos, netos	22	-13	-
Pérdida operativa	-1.044	-515	102,7%
Resultado por participación en asociadas	-1	-	-
Pérdida de la actividad	-1.045	-515	102,9%

Superficie en explotación - Ganadera (has) ⁽¹⁾	Al 30/09/22	Al 30/09/21	var a/a
Campos propios	68.401	63.102	8,4%
Campos alquilados	10.896	12.590	-13,5%
Campos en concesión	2.604	2.845	-8,5%
Campos propios arrendados a terceros	70	1.775	-96,1%
Superficie Total en Producción de Carne	81.971	80.312	2,1%

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

Stock de Hacienda	Al 30/09/22	Al 30/09/21	var a/a
Hacienda de Cría	63.501	53.755	18,1%
Hacienda de Invernada	3.617	4.136	-12,5%
Hacienda Ovina	11.156	11.394	-2,1%
Total Hacienda (cabezas)	78.274	69.285	13,0%

El resultado de la actividad Hacienda se redujo en ARS 520 millones, pasando de una pérdida de ARS 515 millones en el primer trimestre del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 1.045 millones en el mismo período del ejercicio 2023, explicado por una mayor pérdida en la tenencia debido a precios más estables o con tendencia a la baja en el período, acentuado por el efecto inflacionario.

II.c) Alquileres y Servicios Agropecuarios

en ARS millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	314	218	44,0%
Costos	-109	-203	-46,3%
Ganancia bruta	205	15	1266,7%
Gastos generales y de administración	-81	-42	92,9%
Gastos de comercialización	-49	-18	172,2%
Otros resultados operativos, netos	17	-	100,0%
Ganancia / (Pérdida) operativa	92	-45	-
Ganancia / (Pérdida) de la actividad	92	-45	-

El resultado de la actividad se redujo en ARS 138 millones, pasando de una pérdida de ARS 45 millones en el primer trimestre del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 92 millones en el mismo período de 2023.

III) Otros Segmentos

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

El resultado del segmento se incrementó en ARS 723 millones, pasando de una ganancia de ARS 789 millones para el período de tres meses del ejercicio 2022 a una ganancia de ARS 1.512 millones para el mismo período del ejercicio 2023, como consecuencia de mejores resultados en operaciones correspondientes a operaciones de futuros y opciones, mayores márgenes en comisiones de corretaje de granos, y mejores resultados en operaciones de acopio y consignación, parcialmente compensado por una pérdida en la venta de insumos e incrementos en los gastos de comercialización y administración.

en ARS millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	4.920	3.443	42,9%
Costos	-2.795	-2.147	30,2%
Ganancia bruta	2.125	1.296	64,0%
Gastos generales y de administración	-329	-165	99,4%
Gastos de comercialización	-318	-326	-2,5%
Otros resultados operativos, netos	117	82	42,7%
Ganancia operativa	1.595	887	79,8%
Resultado por participación en asociadas	-83	-98	-16,3%
Ganancia del segmento	1.512	789	91,8%
EBITDA	1.637	925	77,0%
EBITDA Ajustado	1.637	925	77,0%

IV) Segmento Corporativo

El resultado negativo del segmento pasó de una pérdida de ARS 346 millones en el primer trimestre del ejercicio 2022 a una pérdida de ARS 295 millones en el mismo período del ejercicio 2023.

en ARS millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Gastos generales y de administración	-295	-346	-14,7%
Pérdida operativa	-295	-346	-14,7%
Pérdida del segmento	-295	-346	-14,7%
EBITDA	-290	-337	-13,9%
EBITDA Ajustado	-290	-337	-13,9%

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

Desarrollamos nuestro segmento de Propiedades Urbanas e Inversiones a través de nuestra subsidiaria IRSA. Al 30 de septiembre de 2022, nuestra participación directa e indirecta en IRSA era del 53,7% sobre el capital social.

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

en ARS Millones	3M 23	3M 22	Var a/a
Ingresos	11.652	7.964	46,3%
Resultado Operativo	-1.036	-8.888	-88,3%
EBITDA	-818	-8.711	-90,6%
EBITDA ajustado	6.742	3.495	92,9%
Resultado del Segmento	-39	-9.131	-99,6%

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios fueron un 46,3% superiores durante el primer trimestre del ejercicio 2022 comparado con el mismo período de 2022. El EBITDA ajustado alcanzó ARS 6.742 millones, un 92,9% superior al mismo período del ejercicio anterior, debido principalmente a los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles que recuperaron fuertemente su nivel de actividad y a la venta de 1 piso de 200 Della Paolera en el trimestre.

DEUDA FINANCIERA Y OTROS

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

Negocio Agropecuario

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽²⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y descubiertos bancarios	ARS	59,3	Variable	< 360 días
ON Clase XXXII	USD	34,3	9,00%	nov-22
ON Clase XXIII ⁽¹⁾	USD	14,7	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 XXXIX	ARS	34,8	Badlar + 1%	feb-24
ON Clase XXXIV	USD	24,0	6,99%	jun-24
ON Clase XXXIII	USD	12,6	6,99%	jul-24
ON Clase XXXV	USD	41,8	3,50%	sep-24
ON Clase XXXVI	USD	40,6	2,00%	feb-25
ON Clase XXXVII	USD	24,4	9,00%	mar-25
ON Clase XXXVIII	USD	70,6	8,00%	mar-26
Otras deudas		37,1	-	-
Deuda Total CRESUD⁽³⁾	USD	420,0		
Caja y equivalentes⁽³⁾	USD	30,5		
Deuda Neta CRESUD	USD	389,5		
Deuda Total Neta BrasilAgro	USD	-2,2		

(1) No considera recompras

(2) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 147,32 ARS/USD y 5,415 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	8,8	Variable	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	5,4	5,95%	feb-23
ON Clase II ⁽³⁾	USD	121,0	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	20,4	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	47,8	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	29,6	3,9%	ago-24
ON Clase XIV	USD	156,0	8,75%	jun-28
Deuda Total IRSA	USD	461,0		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	154,6		
Deuda Neta IRSA	USD	306,4		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 147,32 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

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

(3) Emitidas originalmente por IRSA CP. El 6 de julio se concretó el canje de la ON Clase II y el 8 de julio, siendo la fecha de liquidación, se realizó la cancelación parcial de la Obligación Negociable, quedando un monto en circulación de USD 121 millones.

Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Sep-22	Sep-21
Activo corriente	119.776	124.290
Activo no corriente	504.266	515.934
Total del activo	624.042	640.224
Pasivo corriente	131.154	109.084
Pasivo no Corriente	241.398	323.692
Total del pasivo	372.552	432.776
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	102.114	65.003
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	149.376	142.445
Patrimonio neto	251.490	207.448
Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más Patrimonio neto	624.042	640.224

Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Sep-22	Sep-21
Resultado bruto	9.588	10.454
Resultado operativo	-678	-5.059
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	831	-379
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	153	-5.438
Resultados financieros netos	6.306	5.860
Resultado antes de impuesto a las ganancias	6.459	422
Impuesto a las Ganancias	-1.226	4.773
Resultado del periodo	5.233	5.195
Accionistas de la sociedad controlante	3.471	3.734
Interés no controlante	1.762	1.461

Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Sep-22	Sep-21
Fondos generados por las actividades operativas	8.100	16.718
Fondos generados / (utilizados) por las actividades de inversión	1.612	-384
Fondos utilizados en las actividades de financiación	-23.182	-17.226
Total de fondos utilizados durante el periodo	-13.470	-892

Indicadores

En millones de ARS	Sep-22	Sep-21
Liquidez ⁽¹⁾	0,913	1,139
Solvencia ⁽²⁾	0,675	0,479
Inmovilización del capital ⁽³⁾	0,808	0,806
Rentabilidad ⁽⁴⁾	0,021	0,025

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

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 Emitido: 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

En el mes de julio de 2022, 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.

Julio 2022: Emisión de Obligaciones Negociables 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. Los títulos de deuda están denominados en dólares y pagaderos en pesos al tipo de cambio aplicable, con una tasa fija anual de 0% y con vencimiento el 25 de julio de 2025. El precio de emisión fue del 100% del valor nominal.

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

Agosto 2022: Emisión de ON Local - Clase XXXIX.

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.

Septiembre 2022: Finalización del Programa de Recompra.

El 22 de septiembre de 2022, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 5.676.603 CRESUD Ordinarias que representan aproximadamente un 99,00% del programa aprobado y 0,96% del capital social.

Septiembre 2022: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de septiembre de 2022 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose alta un total de 76.391 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 43.237,31.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 592.088.735 a 592.165.126, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 89.554.069 a 89.477.678.

Octubre 2022: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 28 de octubre de 2022, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 3.100 millones a la fecha de la Asamblea.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2022.
- Reforma de los artículos décimo sexto, vigésimo segundo y vigésimo tercero del estatuto social.
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 0,96% del Capital Social.

Con fecha 10 de noviembre de 2022, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 3.100.000.000 equivalente al 528,6642% del Capital Social, un monto por acción de (V\$N1) ARS 5,286642 y un monto por ADR de ARS 52,86642 (Pesos argentinos por ADR).

RECONCILIACIÓN DE EBITDA

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

EBITDA y EBITDA Ajustado, son mediciones financieras no previstas por las NIIF que no tienen un significado estandarizado prescripto por las NIIF. Presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado porque consideramos que brinda a los inversores una medición complementaria sobre nuestro desempeño financiero que puede facilitar las comparaciones de un período a otro de manera uniforme. Nuestra gerencia también emplea periódicamente el

EBITDA y el EBITDA Ajustado, entre otras mediciones, con fines de planificación interna y medición de rendimiento. El EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben ser interpretados como una alternativa al resultado operativo, como un indicador del desempeño operativo ni como una alternativa al flujo de fondos provisto por las actividades operativas, en cada caso, determinados según las NIIF. El EBITDA y el EBITDA Ajustado, calculados por nosotros, podrían no ser comparables con mediciones de denominación similar informadas por otras compañías. El siguiente cuadro presenta una conciliación del resultado de las operaciones con el EBITDA y EBITDA Ajustado para los períodos indicados:

Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2022	2021
Resultado del período	5.233	5.195
Impuesto a las ganancias	1.226	-4.773
Resultados financieros, netos	-6.306	-5.860
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-831	379
Depreciaciones y amortizaciones	1.940	2.295
EBITDA (no auditado)	1.262	-2.764
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio agropecuario	40	60
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio inmobiliario	7.560	12.206
Venta realizada – Negocio agropecuario	-907	-225
EBITDA Ajustado (no auditado)	7.955	9.277

BREVE COMENTARIO SOBRE PERSPECTIVAS FUTURAS PARA EL EJERCICIO

La campaña 2023 se presenta de dimensiones levemente superiores a la que termina, con precios de commodities sostenidos por efecto climático y geopolíticos a nivel mundial, costos en aumento y buenos márgenes por hectárea. El riesgo climático “Niña”, de sequía y heladas tardías, está representando un gran desafío productivo en este inicio de ejercicio afectando los cultivos de invierno, principalmente el trigo. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para minimizar ese riesgo 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, sumado a la tendencia bajista que vienen experimentando los precios de la hacienda en los últimos meses. Seguiremos concentrando nuestra producción en campos propios, principalmente en el Noroeste de Argentina y consolidando nuestra actividad en Brasil con foco en mejorar la productividad, controlando los costos y trabajando eficientemente para alcanzar los mayores márgenes operativos posibles.

En materia de real estate, venimos observando una tendencia alcista en los precios de la tierra a nivel mundial que no se ha replicado en Argentina y comenzamos a ver mayor interés por nuestros activos en el país. Como parte de nuestra estrategia de negocio, seguiremos vendiendo los campos que hayan alcanzado su nivel máximo de apreciación en Argentina y 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, viene mostrando muy buena performance operativa de sus negocios de renta, principalmente centros comerciales y hoteles, que continúan su proceso de recuperación post pandemia. Las perspectivas son positivas para lo que resta del ejercicio. Esperamos un crecimiento del EBITDA anual ubicándose en niveles superiores a la pre-pandemia y buenos dividendos futuros. 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.

Eduardo S. Elsztain
Presidente

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 30 DE JUNIO DE 2022

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

	30.09.2022	30.06.2022
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	360.515	368.886
Propiedades, planta y equipo	78.502	72.493
Propiedades para la venta	3.650	3.709
Activos intangibles	5.465	5.223
Derechos de uso de activos	9.963	8.290
Activos biológicos	6.396	7.404
Inversión en asociadas y negocios conjuntos	22.516	21.856
Activos por impuesto diferido	246	79
Créditos por impuesto a las ganancias	15	29
Activos restringidos	339	568
Créditos por ventas y otros créditos	15.606	18.044
Inversiones en activos financieros	956	1.053
Instrumentos financieros derivados	97	79
Total del activo no corriente	504.266	507.713
Activo corriente		
Propiedades para la venta	140	235
Activos biológicos	7.672	11.236
Inventarios	21.848	16.370
Créditos por impuesto a las ganancias	20	68
Créditos por ventas y otros créditos	39.366	40.638
Inversiones en activos financieros	20.053	23.272
Instrumentos financieros derivados	2.007	3.415
Efectivo y equivalentes de efectivo	28.670	42.583
Total del activo corriente	119.776	137.817
TOTAL DEL ACTIVO	624.042	645.530
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	102.114	100.390
Interés no controlante	149.376	151.844
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	251.490	252.234
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	85.289	56.309
Pasivos por impuesto diferido	138.216	141.795
Deudas comerciales y otras deudas	5.459	5.608
Provisiones	566	623
Impuesto a las ganancias a pagar	2.802	-
Instrumentos financieros derivados	231	152
Pasivos por arrendamiento	8.638	8.610
Remuneraciones y cargas sociales	197	188
Total del pasivo no corriente	241.398	213.285
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	47.571	37.718
Préstamos	61.378	116.203
Provisiones	240	255
Remuneraciones y cargas sociales	2.274	3.012
Impuesto a las ganancias a pagar	15.687	18.817
Pasivos por arrendamiento	3.085	2.791
Instrumentos financieros derivados	919	1.215
Total del pasivo corriente	131.154	180.011
TOTAL DEL PASIVO	372.552	393.296
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	624.042	645.530

**ESTADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS
CONDENSADOS CONSOLIDADOS POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS
EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021**

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

	30.09.2022	30.09.2021
Ingresos	29.863	31.474
Costos	(19.105)	(24.672)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	(1.429)	3.888
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	259	(236)
Ganancia bruta	9.588	10.454
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(6.609)	(11.829)
Resultado por venta de campos	25	-
Gastos generales y de administración	(2.723)	(2.628)
Gastos de comercialización	(1.748)	(2.134)
Otros resultados operativos, netos	1.216	1.435
Honorarios por gerenciamiento	(427)	(357)
Pérdida operativa	(678)	(5.059)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	831	(379)
Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	153	(5.438)
Ingresos financieros	385	146
Costos financieros	(3.710)	(5.200)
Otros resultados financieros	3.282	9.970
RECPAM	6.349	944
Resultados financieros, netos	6.306	5.860
Resultado antes de impuesto a las ganancias	6.459	422
Impuesto a las ganancias	(1.226)	4.773
Resultado del período	5.233	5.195
Otros resultados integrales:		
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:		
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias	(4.733)	(9.247)
Superávit por revaluación	449	-
Total de otros resultados integrales del período	(4.284)	(9.247)
Resultado y otros resultados integrales del período	949	(4.052)
Resultado del período atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	3.471	3.734
Interés no controlante	1.762	1.461
Total resultado integral atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	1.921	73
Interés no controlante	(972)	(4.125)
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:		
Básico	5,91	6,36
Diluido	5,02	5,40

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS
CONSOLIDADOS POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL
30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021**

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

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Actividades operativas:		
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	9.260	16.729
Impuesto a las ganancias pagado	(1.160)	(11)
Efectivo neto generado por actividades operativas	8.100	16.718
Actividades de inversión:		
Aportes de capital en negocios conjuntos y asociadas	(13)	(53)
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión	(653)	(677)
Cobros por venta de propiedades de inversión	1.814	436
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(4.352)	(1.688)
Adquisición de activos intangibles	(30)	(24)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	1.342	5
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	179	-
Adquisición de inversiones en activos financieros	(9.556)	(3.020)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	12.911	4.426
Intereses cobrados de activos financieros	86	238
Pagos netos de instrumentos financieros derivados	(116)	(27)
Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de inversión	1.612	(384)
Actividades de financiación:		
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	8.782	10.607
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(17.904)	(17.042)
Cancelación neta de préstamos de corto plazo	(7.515)	(1.927)
Intereses pagados	(5.201)	(7.687)
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas	(16)	-
Recompra de obligaciones negociables	-	(827)
Venta de acciones propias en cartera	249	-
Cobro por venta de interés no controlante en subsidiarias	-	16
Pagos pasivos por arrendamientos	(39)	-
Recompra de acciones propias	(1.556)	-
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias	-	(373)
Ejercicio de warrants	18	7
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación continuadas	(23.182)	(17.226)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(13.470)	(892)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	42.583	55.063
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	(443)	(4.394)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	28.670	49.777

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 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**

