

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

**Estados financieros intermedios condensados consolidados al  
30 de septiembre de 2022 y por el período de tres meses finalizado a  
dicha fecha, presentado en forma comparativa.**

# Información Legal

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

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

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

**Actividad principal:** Explotación agropecuaria e inmobiliaria

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

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

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

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

**Capital:** 592.165.126 acciones

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

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

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

**Actividad principal:** Inversoras

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

**Porcentaje de votos del Grupo de control (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio neto:** 38,25% (\*)

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)	Suscrito, emitido e integrado (millones de \$)
Ordinarias escriturales de valor nominal \$ 1 cada una y con derecho a un voto por acción	592.165.126 (**)	592

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

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

# Índice

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

## Glosario de términos

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

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

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 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)

	Nota	<u>30.09.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	8	360.515	368.886
Propiedades, planta y equipo	9	78.502	72.493
Propiedades para la venta	10	3.650	3.709
Activos intangibles	11	5.465	5.223
Derechos de uso de activos	12	9.963	8.290
Activos biológicos	13	6.396	7.404
Inversión en asociadas y negocios conjuntos	7	22.516	21.856
Activos por impuesto diferido	21	246	79
Créditos por impuesto a las ganancias		15	29
Activos restringidos	15	339	568
Créditos por ventas y otros créditos	16	15.606	18.044
Inversiones en activos financieros	15	956	1.053
Instrumentos financieros derivados	15	97	79
<b>Total del activo no corriente</b>		<b><u>504.266</u></b>	<b><u>507.713</u></b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	10	140	235
Activos biológicos	13	7.672	11.236
Inventarios	14	21.848	16.370
Créditos por impuesto a las ganancias		20	68
Créditos por ventas y otros créditos	16	39.366	40.638
Inversiones en activos financieros	15	20.053	23.272
Instrumentos financieros derivados	15	2.007	3.415
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	28.670	42.583
<b>Total del activo corriente</b>		<b><u>119.776</u></b>	<b><u>137.817</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b><u>624.042</u></b>	<b><u>645.530</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		102.114	100.390
Interés no controlante		149.376	151.844
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>251.490</u></b>	<b><u>252.234</u></b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos	20	85.289	56.309
Pasivos por impuesto diferido	21	138.216	141.795
Deudas comerciales y otras deudas	18	5.459	5.608
Provisiones	19	566	623
Impuesto a las ganancias a pagar		2.802	-
Instrumentos financieros derivados	15	231	152
Pasivos por arrendamiento		8.638	8.610
Remuneraciones y cargas sociales		197	188
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b><u>241.398</u></b>	<b><u>213.285</u></b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	18	47.571	37.718
Préstamos	20	61.378	116.203
Provisiones	19	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	15	919	1.215
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b><u>131.154</u></b>	<b><u>180.011</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b><u>372.552</u></b>	<b><u>393.296</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>624.042</u></b>	<b><u>645.530</u></b>

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo S. Elsztaim  
Presidente

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 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)

	Nota	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Ingresos	22	29.863	31.474
Costos	23	(19.105)	(24.672)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	13	(1.429)	3.888
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha		<u>259</u>	<u>(236)</u>
<b>Ganancia bruta</b>		<b><u>9.588</u></b>	<b><u>10.454</u></b>
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	24	(2.723)	(2.628)
Gastos de comercialización	24	(1.748)	(2.134)
Otros resultados operativos, netos	25	1.216	1.435
Honorarios por gerenciamiento		<u>(427)</u>	<u>(357)</u>
<b>Pérdida operativa</b>		<b><u>(678)</u></b>	<b><u>(5.059)</u></b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7	831	(379)
<b>Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b><u>153</u></b>	<b><u>(5.438)</u></b>
Ingresos financieros	26	385	146
Costos financieros	26	(3.710)	(5.200)
Otros resultados financieros	26	3.282	9.970
RECPAM	26	6.349	944
<b>Resultados financieros, netos</b>	26	<b><u>6.306</u></b>	<b><u>5.860</u></b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b><u>6.459</u></b>	<b><u>422</u></b>
Impuesto a las ganancias	21	(1.226)	4.773
<b>Resultado del período</b>		<b><u>5.233</u></b>	<b><u>5.195</u></b>
<i>Otros resultados integrales:</i>			
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>			
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias		(4.733)	(9.247)
Superávit por revaluación		449	-
<b>Total de otros resultados integrales del período</b>		<b><u>(4.284)</u></b>	<b><u>(9.247)</u></b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>		<b><u>949</u></b>	<b><u>(4.052)</u></b>
<i>Resultado del período atribuible a:</i>			
Accionistas de la sociedad controlante		3.471	3.734
Interés no controlante		1.762	1.461
<i>Total resultado integral atribuible a:</i>			
Accionistas de la sociedad controlante		1.921	73
Interés no controlante		(972)	(4.125)
<i>Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</i>			
Básico		5,91	6,36
Diluido		5,02	5,40

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo S. Elsztein  
Presidente

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

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

	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Reserva legal	Otras reservas (iii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera										
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>590</b>	<b>2</b>	<b>30.514</b>	<b>2.930</b>	<b>38.080</b>	<b>277</b>	<b>1.401</b>	<b>783</b>	<b>25.813</b>	<b>100.390</b>	<b>151.844</b>	<b>252.234</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	3.471	3.471	1.762	5.233
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(1.550)	-	(1.550)	(2.734)	(4.284)
<b>Total de resultados integrales del período</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.550)</b>	<b>3.471</b>	<b>1.921</b>	<b>(972)</b>	<b>949</b>
Recompra de acciones propias	(6)	6	-	-	-	-	-	(1.054)	-	(1.054)	(1.556)	(2.610)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	-	35	-	35	55	90
Ejercicio de warrants (ii)	-	-	-	(2)	19	-	-	-	-	-	17	18
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	753	-	753	-	753
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32)	(32)
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	16
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	52	-	52	20	72
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>584</b>	<b>8</b>	<b>30.514</b>	<b>2.928</b>	<b>38.099</b>	<b>277</b>	<b>1.401</b>	<b>(981)</b>	<b>29.284</b>	<b>102.114</b>	<b>149.376</b>	<b>251.490</b>

(i) Incluye \$ 2 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 19 a los Estados Financieros anuales.

(ii) Al 30 de septiembre de 2022, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 89.477.678, equivalentes a la misma cantidad de acciones. Ver Nota 31 a los presentes estados financieros.

(iii) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de septiembre de 2022 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva por conversión	Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad	Otras reservas (*)	Total otras reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>(445)</b>	<b>1.509</b>	<b>299</b>	<b>(580)</b>	<b>783</b>
Otros resultados integrales del período	-	(1.922)	-	372	(1.550)
<b>Total de resultados integrales del período</b>	<b>-</b>	<b>(1.922)</b>	<b>-</b>	<b>372</b>	<b>(1.550)</b>
Recompra de acciones propias	(1.054)	-	-	-	(1.054)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	753	753
Reserva por pago basados en acciones	-	-	-	35	35
Otros cambios en el patrimonio neto	-	51	-	1	52
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>(1.499)</b>	<b>(362)</b>	<b>299</b>	<b>581</b>	<b>(981)</b>

(\*) Incluye superávit por revaluación.

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2021

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

	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Reserva legal	Reserva especial RG 609/12 (iii)	Otras reservas (iv)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera											
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>589</b>	<b>2</b>	<b>30.514</b>	<b>2.946</b>	<b>37.962</b>	<b>277</b>	<b>1.401</b>	<b>2.311</b>	<b>8.194</b>	<b>(19.298)</b>	<b>64.898</b>	<b>146.909</b>	<b>211.807</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.734	3.734	1.461	5.195
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.661)	-	(3.661)	(5.586)	(9.247)
<b>Total de resultados integrales del período</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.661)</b>	<b>3.734</b>	<b>73</b>	<b>(4.125)</b>	<b>(4.052)</b>
Ejercicio de warrants (ii)	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	4	2	6
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	26	13	39
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(373)	(373)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	11	-	11	-	11
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)	9	-
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	11
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2021</b>	<b>589</b>	<b>2</b>	<b>30.514</b>	<b>2.946</b>	<b>37.966</b>	<b>277</b>	<b>1.401</b>	<b>2.311</b>	<b>4.561</b>	<b>(15.564)</b>	<b>65.003</b>	<b>142.446</b>	<b>207.449</b>

(i) Incluye \$ 2 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 19 a los Estados Financieros anuales.

(ii) Ver Nota 19 a los Estados Financieros anuales.

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

(iv) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de septiembre de 2021 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva por conversión	Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad	Otras reservas (*)	Total otras reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>(445)</b>	<b>11.868</b>	<b>299</b>	<b>(3.528)</b>	<b>8.194</b>
Otros resultados integrales del período	-	(3.661)	-	-	(3.661)
<b>Total de resultados integrales del período</b>	<b>-</b>	<b>(3.661)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.661)</b>
Cambios en interés no controlante	-	-	-	26	26
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	11	11
Otros cambios en el patrimonio neto	-	(9)	-	-	(9)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2021</b>	<b>(445)</b>	<b>8.198</b>	<b>299</b>	<b>(3.491)</b>	<b>4.561</b>

(\*) Incluye superávit por revaluación.

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo S. Elstain  
Presidente



# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 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)

	Nota	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	17	9.260	16.729
Impuesto a las ganancias pagado		(1.160)	(11)
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas</b>		<u><b>8.100</b></u>	<u><b>16.718</b></u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
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)
<b>Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de inversión</b>		<u><b>1.612</b></u>	<u><b>(384)</b></u>
<b>Actividades de financiación:</b>			
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
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación continuadas</b>		<u><b>(23.182)</b></u>	<u><b>(17.226)</b></u>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<u><b>(13.470)</b></u>	<u><b>(892)</b></u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	15	42.583	55.063
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		(443)	(4.394)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>		<u><b>28.670</b></u>	<u><b>49.777</b></u>

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo S. Elsztein  
Presidente

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados**

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

### **1. Información general y del negocio del Grupo**

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

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

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

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

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 11 de noviembre de 2022.

Al 30 de septiembre de 2022, el Grupo opera en dos líneas de negocios importantes: (i) negocio agropecuario y (ii) negocio de propiedades urbanas e inversiones.

### **2. Resumen de las políticas contables significativas**

#### **2.1. Bases de preparación**

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

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

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

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

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice por el período de tres meses al 30 de septiembre de 2022 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 30 de septiembre 2022</u> <u>(tres meses)</u> 22%
-----------------------------	---------------------------------------------------------------

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de septiembre de 2022 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

## **2.2 Políticas contables**

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

## **2.3 Información comparativa**

Los saldos al 30 de junio de 2022 y 30 de septiembre de 2021 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29, ver Nota 2.1.

## **2.4 Estimaciones contables**

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

## **3. Estacionalidad de las operaciones**

### **Negocio agropecuario**

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

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **Negocio de propiedades urbanas e inversiones**

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

## **4. Adquisiciones y disposiciones**

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

## **Negocio agropecuario**

### **Hacienda Panamby**

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

## **Negocio de propiedades urbanas e inversiones**

### **Venta pisos Catalinas**

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

### **Permuta Córdoba**

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

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable**

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

Desde el 30 de junio de 2022 y hasta la fecha de los presentes estados financieros, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado) excepto por lo mencionado en Nota 31.

## **6. Información por segmentos**

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

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos del Grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales, por los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

## Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2022:

	30.09.2022						
	Negocio Agropecuario (I)	Negocio propiedades urbanas e inversiones (II)	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (i)	Ajustes (ii)	Eliminaciones inter- segmentos y activos / pasivos no reportables (iii)	Total estados de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	18.320	9.314	27.634	(58)	2.411	(124)	29.863
Costos	(14.835)	(1.851)	(16.686)	28	(2.447)	-	(19.105)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(1.454)	-	(1.454)	-	-	25	(1.429)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	259	-	259	-	-	-	259
<b>Ganancia/ (pérdida) bruta</b>	<b>2.290</b>	<b>7.463</b>	<b>9.753</b>	<b>(30)</b>	<b>(36)</b>	<b>(99)</b>	<b>9.588</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(40)	(6.653)	(6.693)	84	-	-	(6.609)
Resultado por venta de campos	25	-	25	-	-	-	25
Gastos generales y de administración	(1.195)	(1.555)	(2.750)	11	-	16	(2.723)
Gastos de comercialización	(1.344)	(498)	(1.842)	5	-	89	(1.748)
Otros resultados operativos, netos	1.025	181	1.206	-	15	(5)	1.216
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(427)	-	(427)
<b>Ganancia / (pérdida) operativa</b>	<b>761</b>	<b>(1.062)</b>	<b>(301)</b>	<b>70</b>	<b>(448)</b>	<b>1</b>	<b>(678)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(126)	1.023	897	(64)	-	(2)	831
<b>Ganancia / (pérdida) del segmento</b>	<b>635</b>	<b>(39)</b>	<b>596</b>	<b>6</b>	<b>(448)</b>	<b>(1)</b>	<b>153</b>
Activos reportables	117.312	326.000	443.312	(1.896)	-	182.626	624.042
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	(372.552)	(372.552)
<b>Activos reportables, netos</b>	<b>117.312</b>	<b>326.000</b>	<b>443.312</b>	<b>(1.896)</b>	<b>-</b>	<b>(189.926)</b>	<b>251.490</b>

## Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2021:

	30.09.2021						
	Negocio Agropecuario (I)	Negocio propiedades urbanas e inversiones (II)	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (i)	Ajustes (ii)	Eliminaciones inter-segmentos y activos / pasivos no reportables (iii)	Total estados de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	23.574	6.281	29.855	(44)	1.805	(142)	31.474
Costos	(21.457)	(1.366)	(22.823)	29	(1.878)	-	(24.672)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	3.855	-	3.855	-	-	33	3.888
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(236)	-	(236)	-	-	-	(236)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>5.736</b>	<b>4.915</b>	<b>10.651</b>	<b>(15)</b>	<b>(73)</b>	<b>(109)</b>	<b>10.454</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(60)	(11.981)	(12.041)	212	-	-	(11.829)
Gastos generales y de administración	(1.283)	(1.389)	(2.672)	4	-	40	(2.628)
Gastos de comercialización	(1.543)	(616)	(2.159)	(2)	-	27	(2.134)
Otros resultados operativos, netos	1.319	86	1.405	2	31	(3)	1.435
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(357)	-	(357)
<b>Ganancia / (pérdida) operativa</b>	<b>4.169</b>	<b>(8.985)</b>	<b>(4.816)</b>	<b>201</b>	<b>(399)</b>	<b>(45)</b>	<b>(5.059)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(103)	(146)	(249)	(130)	-	-	(379)
<b>Ganancia / (pérdida) del segmento</b>	<b>4.066</b>	<b>(9.131)</b>	<b>(5.065)</b>	<b>71</b>	<b>(399)</b>	<b>(45)</b>	<b>(5.438)</b>
Activos reportables	118.344	399.183	517.527	(2.713)	-	105.972	620.786
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	(426.970)	(426.970)
<b>Activos reportables, netos</b>	<b>118.344</b>	<b>399.183</b>	<b>517.527</b>	<b>(2.713)</b>	<b>-</b>	<b>(320.998)</b>	<b>193.816</b>

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

(ii) Incluye un resultado bruto de \$ (37) y \$ (73) correspondiente a Expensas y FPC, al 30 de septiembre de 2022 y 2021, respectivamente y \$ 427 y \$ 357 a Honorarios por gerenciamiento, al 30 de septiembre de 2022 y 2021, respectivamente.

(iii) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, derechos de uso y activos intangibles excepto por derecho a recibir futuras unidades en permuta, neto de inversiones en asociadas con patrimonio neto negativo las cuales se exponen en provisiones por \$ 12 al 30 de septiembre de 2022.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(l) Línea de negocios agropecuarios:

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

	30.09.2022				
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	Total Negocio agropecuario
Ingresos	13.399	-	-	4.920	18.319
Costos	(12.028)	(12)	-	(2.795)	(14.835)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(1.454)	-	-	-	(1.454)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	260	-	-	-	260
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>177</b>	<b>(12)</b>	<b>-</b>	<b>2.125</b>	<b>2.290</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(40)	-	-	(40)
Resultado por venta de campos	-	25	-	-	25
Gastos generales y de administración	(569)	(2)	(295)	(329)	(1.195)
Gastos de comercialización	(1.025)	(1)	-	(318)	(1.344)
Otros resultados operativos, netos	685	223	-	117	1.025
<b>(Pérdida) / ganancia operativa</b>	<b>(732)</b>	<b>193</b>	<b>(295)</b>	<b>1.595</b>	<b>761</b>
Resultado por participación en asociadas	(43)	-	-	(83)	(126)
<b>(Pérdida) / ganancia del segmento</b>	<b>(775)</b>	<b>193</b>	<b>(295)</b>	<b>1.512</b>	<b>635</b>
Propiedades de inversión	-	16.042	-	-	16.042
Propiedades, planta y equipo	62.961	336	-	237	63.534
Participación en asociadas	1.043	-	-	839	1.882
Otros activos reportables	19.727	-	-	16.127	35.854
<b>Activos reportables</b>	<b>83.731</b>	<b>16.378</b>	<b>-</b>	<b>17.203</b>	<b>117.312</b>

	30.09.2021				
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	Total Negocio agropecuario
Ingresos	20.131	-	-	3.443	23.574
Costos	(19.282)	(27)	-	(2.147)	(21.456)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	3.855	-	-	-	3.855
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(237)	-	-	-	(237)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>4.467</b>	<b>(27)</b>	<b>-</b>	<b>1.296</b>	<b>5.736</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(60)	-	-	(60)
Resultado por venta de campos	-	-	-	-	-
Gastos generales y de administración	(769)	(4)	(346)	(165)	(1.284)
Gastos de comercialización	(1.217)	-	-	(326)	(1.543)
Otros resultados operativos, netos	514	724	-	82	1.320
<b>Ganancia / (pérdida) operativa</b>	<b>2.995</b>	<b>633</b>	<b>(346)</b>	<b>887</b>	<b>4.169</b>
Resultado por participación en asociadas	(5)	-	-	(98)	(103)
<b>Ganancia / (pérdida) del segmento</b>	<b>2.990</b>	<b>633</b>	<b>(346)</b>	<b>789</b>	<b>4.066</b>
Propiedades de inversión	-	17.413	-	-	17.413
Propiedades, planta y equipo	63.797	531	-	245	64.573
Participación en asociadas	1.201	-	-	434	1.635
Otros activos reportables	23.833	1.393	-	9.497	34.723
<b>Activos reportables</b>	<b>88.831</b>	<b>19.337</b>	<b>-</b>	<b>10.176</b>	<b>118.344</b>



# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

	30.09.2022					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	6.037	686	461	2.003	127	9.314
Costos	(476)	(42)	(207)	(1.005)	(121)	(1.851)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>5.561</b>	<b>644</b>	<b>254</b>	<b>998</b>	<b>6</b>	<b>7.463</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (i)	(5.119)	(477)	(1.035)	-	(22)	(6.653)
Gastos generales y de administración	(766)	(108)	(282)	(248)	(151)	(1.555)
Gastos de comercialización	(258)	(3)	(61)	(164)	(12)	(498)
Otros resultados operativos, netos	(26)	(18)	(35)	(2)	262	181
<b>(Pérdida) / ganancia operativa</b>	<b>(608)</b>	<b>38</b>	<b>(1.159)</b>	<b>584</b>	<b>83</b>	<b>(1.062)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	1.023	1.023
<b>(Pérdida) / ganancia del segmento</b>	<b>(608)</b>	<b>38</b>	<b>(1.159)</b>	<b>584</b>	<b>1.106</b>	<b>(39)</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	91.770	66.601	138.628	-	430	297.429
Propiedades, planta y equipo	261	4.520	2.905	4.502	1.072	13.260
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	11.578	11.578
Otros activos reportables	219	194	2.984	60	276	3.733
<b>Activos reportables</b>	<b>92.250</b>	<b>71.315</b>	<b>144.517</b>	<b>4.562</b>	<b>13.356</b>	<b>326.000</b>

(i) Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una pérdida de \$ 6.653 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:

- (a) resultado neto positivo de \$ 38 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación;
- (b) impacto positivo de \$ 14.993 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;
- (c) un aumento de 8 puntos básicos en la tasa de descuento, originado principalmente por una suba del componente riesgo país de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó una disminución en el valor de los centros comerciales de \$ 511 millones;
- (d) Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales \$19.810 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda;
- (e) El valor de nuestros edificios de oficinas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales disminuyó un 1,19% durante el período de tres meses al 30 de septiembre de 2022 debido a la variación del tipo de cambio implícito del ejercicio. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas del ejercicio.

	30.09.2021					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	4.071	1.296	22	866	26	6.281
Costos	(503)	(53)	(95)	(547)	(168)	(1.366)
<b>Ganancia / (Pérdida) bruta</b>	<b>3.568</b>	<b>1.243</b>	<b>(73)</b>	<b>319</b>	<b>(142)</b>	<b>4.915</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(6.768)	(2.608)	(2.621)	-	16	(11.981)
Gastos generales y de administración	(571)	(190)	(335)	(207)	(86)	(1.389)
Gastos de comercialización	(381)	(38)	(113)	(81)	(3)	(616)
Otros resultados operativos, netos	48	2	35	(5)	6	86
<b>(Pérdida) / ganancia operativa</b>	<b>(4.104)</b>	<b>(1.591)</b>	<b>(3.107)</b>	<b>26</b>	<b>(209)</b>	<b>(8.985)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	(146)	(146)
<b>(Pérdida) / ganancia del segmento</b>	<b>(4.104)</b>	<b>(1.591)</b>	<b>(3.107)</b>	<b>26</b>	<b>(355)</b>	<b>(9.131)</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	102.760	142.352	121.985	-	499	367.596
Propiedades, planta y equipo	426	2.268	-	5.063	521	8.278
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	18.499	18.499
Otros activos reportables	228	196	3.990	57	339	4.810
<b>Activos reportables</b>	<b>103.414</b>	<b>144.816</b>	<b>125.975</b>	<b>5.120</b>	<b>19.858</b>	<b>399.183</b>

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 7. Participación en asociadas y negocios conjuntos

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

	30.09.2022	30.06.2022
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>21.846</b>	<b>25.972</b>
Emisiones de capital y aportes	-	1.871
Aumento de capital	13	-
Participación en los resultados	831	(238)
Otros resultados integrales	5	(788)
Dividendos	(190)	(4.483)
Participación en otros cambios del patrimonio	-	(344)
Reclasificación instrumentos financieros	-	(181)
Otros	(1)	37
<b>Cierre del período / ejercicio (i)</b>	<b>22.504</b>	<b>21.846</b>

(i) Al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022 incluye \$ (12) y \$ (10) en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (Nota 19).

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

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	30.09.2022	30.06.2022	30.09.2022	30.06.2022	30.09.2022	30.09.2021
New Lipstick	49,96%	49,96%	169	174	(6)	(7)
BHSA	29,91%	29,91%	12.420	11.789	632	(657)
GCDI (Ex TGLT)	27,82%	27,82%	1.257	992	265	(42)
Quality	50,00%	50,00%	4.650	4.706	(56)	(132)
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	393	296	98	(11)
Cresca S.A.	50,00%	50,00%	42	35	-	(2)
Otras asociadas y negocios conjuntos	-	-	3.573	3.854	(97)	476
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>			<b>22.504</b>	<b>21.846</b>	<b>836</b>	<b>(375)</b>

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	N/A	-	-	(*) (42)
BHSA	Argentina	Financiera	448.689.072	(**) 1.500	(**) 2.920	(**) 31.251
GCDI (Ex TGLT)	Argentina	Inmobiliaria	257.330.595	915	(557)	4.518
Quality	Argentina	Inmobiliaria	1.421.672.293	2.843	(112)	9.112
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	1	(39)	377

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

(\*\*) Datos al 30 de septiembre de 2022 de acuerdo a NIIF.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 8. Propiedades de inversión

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

	Arrendamiento de tierras de cultivo	Propiedades en alquiler	Reserva de tierras	Propiedades en desarrollo	Otros	30.09.2022	30.06.2022
<b>Valor razonable al inicio del período / ejercicio</b>	<b>16.677</b>	<b>195.087</b>	<b>156.076</b>	<b>691</b>	<b>355</b>	<b>368.886</b>	<b>382.233</b>
Altas	-	489	165	-	-	654	(35.515)
Altas de costos iniciales de arrendamiento	-	3	-	-	-	3	(4.635)
Amortización de costos iniciales de arrendamiento (i)	-	(4)	-	-	-	(4)	20.227
Transferencias	330	513	-	(513)	-	330	(4.902)
Bajas	-	(1.814)	-	-	-	(1.814)	-
Diferencia de conversión	(924)	(7)	-	-	-	(931)	11.478
Resultado neto de cambios en el valor razonable	(40)	(5.364)	(1.183)	-	(22)	(6.609)	-
<b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b>	<b>16.043</b>	<b>188.903</b>	<b>155.058</b>	<b>178</b>	<b>333</b>	<b>360.515</b>	<b>368.886</b>

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

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

	30.09.2022	30.09.2021
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	9.581	7.396
Gastos operativos directos	(3.206)	(2.795)
Gastos de desarrollos	(32)	(59)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	(7.516)	(12.052)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	907	223

(i) Al 30 de septiembre de 2022 corresponden \$ 63 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio y \$ 844 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores ambos por la venta de pisos del Edificio Catalinas. Al 30 de septiembre de 2021 corresponden (\$ 181) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((\$ 126) por la venta de Casona Hudson, (\$ 26) por la venta del Terreno Merlo y (\$ 29) por la venta del Terreno Mariano Acosta) y \$ 406 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 159 por la venta de Casona Hudson, \$ 126 por la venta del Terreno Merlo y \$ 121 por la venta del Terreno Mariano Acosta).

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

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

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

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de aproximadamente 895.000 m<sup>2</sup>, 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, la Sociedad se encargará de las obras de infraestructura y vialidades en el predio y realizará las obras de espacio público aportando hasta un total de USD 40 millones junto con el mantenimiento de los espacios públicos cedidos por 10 años o hasta completar la suma adicional de USD 10 millones.

## Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

### 9. Propiedades, planta y equipo

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

	Establecimientos agropecuarios	Planta productora	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros	30.09.2022	30.06.2022
Costos	58.396	4.596	20.941	5.922	3.173	93.028	377.419
Depreciación acumulada	(5.250)	(2.633)	(5.600)	(5.347)	(1.705)	(20.535)	(297.180)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>53.146</b>	<b>1.963</b>	<b>15.341</b>	<b>575</b>	<b>1.468</b>	<b>72.493</b>	<b>80.239</b>
Altas	8.265	128	107	13	103	8.616	4.906
Bajas	(87)	-	-	-	(5)	(92)	(2.155)
Diferencias de conversión	(1.884)	(115)	(50)	-	(52)	(2.101)	(12.024)
Transferencias	351	-	-	-	-	351	4.313
Depreciación (i)	(170)	(339)	(147)	(53)	(56)	(765)	(2.786)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>59.621</b>	<b>1.637</b>	<b>15.251</b>	<b>535</b>	<b>1.458</b>	<b>78.502</b>	<b>72.493</b>
Costos	65.041	4.609	20.998	5.935	3.219	99.802	93.028
Depreciación acumulada	(5.420)	(2.972)	(5.747)	(5.400)	(1.761)	(21.300)	(20.535)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>59.621</b>	<b>1.637</b>	<b>15.251</b>	<b>535</b>	<b>1.458</b>	<b>78.502</b>	<b>72.493</b>

(i) Al 30 de septiembre de 2022 el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea "Costos" por \$ 127, "Gastos generales y de administración" por \$ 69 y "gastos de comercialización" por \$ 5, en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24), \$ 564 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 10. Propiedades para la venta

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

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	30.09.2022	30.06.2022
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>244</b>	<b>1.985</b>	<b>1.715</b>	<b>3.944</b>	<b>3.517</b>
Altas	-	57	44	101	617
Diferencia de conversión	-	(159)	-	(159)	-
Transferencias	-	-	-	-	(190)
Bajas	-	(77)	(19)	(96)	-
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>244</b>	<b>1.806</b>	<b>1.740</b>	<b>3.790</b>	<b>3.944</b>
No corriente				3.650	3.709
Corriente				140	235
<b>Total</b>				<b>3.790</b>	<b>3.944</b>

## 11. Activos intangibles

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

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Contratos y otros	30.09.2022	30.06.2022
Costos	738	2.175	5.340	8.253	8.571
Amortización acumulada	-	(1.808)	(1.222)	(3.030)	(2.592)
<b>Valor al inicio del período / ejercicio</b>	<b>738</b>	<b>367</b>	<b>4.118</b>	<b>5.223</b>	<b>5.979</b>
Altas	-	30	284	314	187
Bajas	-	-	-	-	(582)
Previsiones	-	-	-	-	(49)
Diferencias de conversión	(5)	(1)	-	(6)	(35)
Amortizaciones (i)	-	(55)	(11)	(66)	(277)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>733</b>	<b>341</b>	<b>4.391</b>	<b>5.465</b>	<b>5.223</b>
Costos	733	2.204	5.624	8.561	8.253
Amortización acumulada	-	(1.863)	(1.233)	(3.096)	(3.030)
<b>Valor al cierre del período / ejercicio</b>	<b>733</b>	<b>341</b>	<b>4.391</b>	<b>5.465</b>	<b>5.223</b>

(i) Al 30 de septiembre de 2022, el cargo por amortización ha sido imputado \$ 30 dentro de "Costos", \$ 35 en "Gastos generales y de administración" y \$1 en "gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24).

## 12. Derechos de uso de activos

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

	30.09.2022	30.06.2022
Establecimientos agropecuarios	8.301	6.586
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	20	21
Maquinarias y equipamientos	92	94
Otros	1.550	1.589
<b>Total derechos de uso de activos</b>	<b>9.963</b>	<b>8.290</b>
No corriente	9.963	8.290
<b>Total</b>	<b>9.963</b>	<b>8.290</b>

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

	30.09.2022	30.09.2021
Establecimientos agropecuarios	1.052	1.376
Otros	53	62
<b>Total depreciación de derechos de uso de activos (i)</b>	<b>1.105</b>	<b>1.438</b>

(i) Al 30 de septiembre de 2022, el cargo por amortización ha sido imputado \$ 34 dentro de "Costos", \$ 3 en "Gastos generales y de administración", y \$ 3 en "gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24), \$ 1.065 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 13. Activos biológicos

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

	Sementera de granos		Sementera de caña de azúcar	Hacienda de rodeo (i)	Otras haciendas (i)	Otros	30.09.2022	30.06.2022
	Nivel 1	Nivel 3	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 1		
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>2.260</b>	<b>3.116</b>	<b>5.012</b>	<b>8.031</b>	<b>144</b>	<b>77</b>	<b>18.640</b>	<b>19.933</b>
Compras	-	-	-	157	-	-	157	2.121
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos	-	(1.240)	854	(1.044)	(25)	-	(1.455)	22.405
Cosechas	-	(6.200)	(4.647)	-	-	-	(10.847)	(56.839)
Ventas	-	-	-	(828)	-	-	(828)	(3.772)
Consumos	-	-	-	(4)	-	(6)	(10)	(32)
Costos incurridos durante el período	2.554	2.670	2.929	784	-	-	8.937	37.497
Diferencia de conversión	(66)	(52)	(294)	(114)	-	-	(526)	(2.673)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>4.748</b>	<b>(1.706)</b>	<b>3.854</b>	<b>6.982</b>	<b>119</b>	<b>71</b>	<b>14.068</b>	<b>18.640</b>
No corriente (Producción)	-	-	-	6.218	107	71	6.396	7.404
Corriente (Consumible)	4.748	(1.706)	3.854	764	12	-	7.672	11.236
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>4.748</b>	<b>(1.706)</b>	<b>3.854</b>	<b>6.982</b>	<b>119</b>	<b>71</b>	<b>14.068</b>	<b>18.640</b>

(i) Los activos biológicos con un ciclo de producción mayor a un año (es decir, hacienda) generaron un resultado por "Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos" que asciende a \$ (1.069) y \$ (338), por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, respectivamente; (\$ 208) y (\$ 326) se atribuyen a cambios en el precio, y (\$ 861) y (\$ 664) se atribuyen a cambios físicos generados por el resultado por producción, respectivamente.

Durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 no se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los activos biológicos del Grupo ni reclasificaciones entre categorías de los mismos.

El valor razonable menos los costos de venta de los productos agrícolas al momento de la cosecha (los cuales han sido cosechados durante el período / ejercicio) ascienden a \$ 10.847 y \$ 56.839 por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, respectivamente.

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

Al 30 de septiembre de 2022 el máximo y mejor uso de los activos biológicos no difiere en forma significativa de su utilización presente.

## 14. Inventarios

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

	30.09.2022	30.06.2022
Granos	5.575	7.534
Materiales e insumos	16.201	8.408
Caña de azúcar	-	356
<b>Inventarios agropecuarios</b>	<b>21.776</b>	<b>16.298</b>
Suministro para hoteles	72	72
<b>Total inventarios</b>	<b>21.848</b>	<b>16.370</b>

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 15. Instrumentos financieros por categoría

### *Determinación del valor razonable*

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

Los activos y pasivos financieros a 30 de septiembre de 2022 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
<b>30 de septiembre de 2022</b>						
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 16)	38.615	4.187	-	42.802	13.227	56.029
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	2.061	-	2.061	-	2.061
- Bonos	-	3.668	-	3.668	-	3.668
- Fondos comunes de inversión	-	14.851	-	14.851	-	14.851
- Otras	119	310	-	429	-	429
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	234	-	234	-	234
- Contratos de futuros sobre commodities	-	637	-	637	-	637
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	95	-	95	-	95
- Contratos de futuros de moneda extranjera	-	227	-	227	-	227
- Otros	-	911	-	911	-	911
Activos restringidos (i)	339	-	-	339	-	339
- Efectivo en caja y bancos	7.806	-	-	7.806	-	7.806
- Inversiones a corto plazo	-	20.864	-	20.864	-	20.864
<b>Total de activo</b>	<b>46.879</b>	<b>48.045</b>	<b>-</b>	<b>94.924</b>	<b>13.227</b>	<b>108.151</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
<b>30 de septiembre de 2022</b>						
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	38.482	-	-	38.482	14.548	53.030
Préstamos (Nota 20)	146.667	-	-	146.667	-	146.667
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	139	51	190	-	190
- Contratos de futuros sobre commodities	3	315	38	356	-	356
- Contratos de opciones en moneda extranjera	-	335	-	335	-	335
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	106	-	106	-	106
- Swaps	-	162	1	163	-	163
<b>Total de pasivo</b>	<b>185.152</b>	<b>1.057</b>	<b>90</b>	<b>186.299</b>	<b>14.548</b>	<b>200.847</b>

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
<b>30 de junio de 2022</b>						
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 16)	41.605	5.323	-	46.928	13.005	59.933
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	1.886	-	1.886	-	1.886
- Bonos	-	2.158	-	2.158	-	2.158
- Fondos comunes de inversión	-	19.672	-	19.672	-	19.672
- Otras	139	470	-	609	-	609
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	371	-	371	-	371
- Contratos de futuros sobre commodities	-	2.716	-	2.716	-	2.716
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	85	-	85	-	85
- Contratos de futuros de moneda extranjera	-	322	-	322	-	322
Activos restringidos (i)	568	-	-	568	-	568
- Efectivo en caja y bancos	22.275	-	-	22.275	-	22.275
- Inversiones a corto plazo	-	20.308	-	20.308	-	20.308
<b>Total de activo</b>	<b>64.587</b>	<b>53.311</b>	<b>-</b>	<b>117.898</b>	<b>13.005</b>	<b>130.903</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
<b>30 de junio de 2022</b>						
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	30.315	-	-	30.315	13.011	43.326
Préstamos (Nota 20)	172.512	-	-	172.512	-	172.512
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	216	126	342	-	342
- Contratos de futuros sobre commodities	4	584	-	588	-	588
- Contratos de opciones en moneda extranjera	-	199	-	199	-	199
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	170	-	170	-	170
- Swaps	-	48	20	68	-	68
<b>Total de pasivo</b>	<b>202.831</b>	<b>1.217</b>	<b>146</b>	<b>204.194</b>	<b>13.011</b>	<b>217.205</b>

(i) Corresponden a depósitos en garantía y fideicomisos.

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

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

Al 30 de septiembre de 2022 no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del grupo.

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

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



# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 16. Créditos por ventas y otros créditos

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

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
Deudores por ventas, alquileres y servicios (*)	33.856	38.094
Menos: Previsión deudores incobrables	(1.057)	(1.251)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b><u>32.799</u></b>	<b><u>36.843</u></b>
Gastos pagados por adelantado	7.604	7.238
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	5.903	5.813
Aportes pendientes de integración	25	30
Depósitos en garantía	2	1
Créditos fiscales	3.777	3.611
Otros	4.862	5.146
<b>Total otros créditos</b>	<b><u>22.173</u></b>	<b><u>21.839</u></b>
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b><u>54.972</u></b>	<b><u>58.682</u></b>
No corriente	15.606	18.044
Corriente	39.366	40.638
<b>Total</b>	<b><u>54.972</u></b>	<b><u>58.682</u></b>

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

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

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

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>1.251</b>	<b>1.998</b>
Altas (i)	33	337
Recupero (i)	(54)	(345)
Diferencias de conversión	49	74
Utilizaciones durante el período / ejercicio	-	(15)
RECPAM	(222)	(798)
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>1.057</u></b>	<b><u>1.251</u></b>

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

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 17. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021.

	Nota	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
<b>Ganancia del período</b>		<b>5.233</b>	<b>5.195</b>
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	21	1.226	(4.773)
Amortizaciones y depreciaciones	24	310	377
Resultado por venta de propiedades para la venta		(301)	-
Resultado por realización de diferencia de conversión		(153)	-
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		6.609	11.829
Cambios en el valor razonable de inversiones en activos financieros		-	(3.842)
Ganancia por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados		75	-
Resultados financieros, netos		(10.394)	(1.844)
Provisiones y previsiones		996	633
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7	(831)	379
Resultado por recompra de obligaciones negociables		807	15
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha		(259)	236
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas no realizado		8	(5.053)
Resultado no realizado de instrumentos financieros derivados		-	(71)
<b>Resultado por venta de campos</b>		<b>(25)</b>	<b>-</b>
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
(Aumento)/ disminución en inventarios		(6.044)	1.720
Disminución/ (aumento) en propiedades para la venta		11	(26)
Disminución en activos biológicos		5.753	11.450
Disminución en créditos por venta y otros créditos		3.913	7.297
Aumento/ (disminución) en deudas comerciales y otras deudas		3.866	(4.783)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(1.430)	(650)
Disminución en provisiones		(12)	(81)
Disminución en pasivos por arrendamientos		(468)	(1.102)
Variación neta en instrumentos financieros derivados		370	(102)
Aumento en derechos de uso de activos		-	(75)
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b><u>9.260</u></b>	<b><u>16.729</u></b>

La tabla que sigue muestra un detalle de transacciones no monetarias registradas en los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Disminución de créditos por ventas a través de una disminución de pasivos por arrendamiento	-	16
Emisión de Obligaciones Negociables	32.005	-
Aumento de instrumentos financieros, mediante disminución de créditos con relacionadas	-	5
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	678	-
Aumento de patrimonio neto a través de un aumento de propiedades de inversión	563	-
Aumento de pasivo por impuesto diferido a través de una disminución en patrimonio neto	192	-
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades para la venta	284	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	30	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	208	-
Disminución de dividendos a cobrar a través de un aumento de inversión en activos financieros	6	-
Aumento de otras reservas a través de aumento de participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	-	27
Aumento de inversiones en asociadas a través de una disminución de instrumentos financieros	-	1.052
Diferencia de conversión y otros resultados integrales	1.923	3.661
Otros cambios en el patrimonio neto de subsidiarias	910	-
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales	4.264	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	4	-
Aumento de dividendos a cobrar a través de una disminución de Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	14	-
Aumento de derechos de uso a través de un aumento en pasivos por arrendamientos	1.647	1.239

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 18. Deudas comerciales y otras deudas

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

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
Deudas comerciales	28.093	18.074
Adelantos recibidos por ventas, alquileres y servicios (*)	7.325	6.542
Provisión facturas a recibir	2.762	2.829
Ingreso diferido	-	117
Derechos de admisión	3.389	3.141
Depósitos en garantía	78	82
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>41.647</b>	<b>30.785</b>
Dividendos a pagar a accionistas no controlantes	2.034	2.063
Deudas fiscales	3.833	3.210
Honorarios a directores	898	806
Honorarios por gerenciamiento	3.426	4.846
Otros	1.192	1.616
<b>Total otras deudas</b>	<b>11.383</b>	<b>12.541</b>
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>53.030</b>	<b>43.326</b>
No corriente	5.459	5.608
Corriente	47.571	37.718
<b>Total</b>	<b>53.030</b>	<b>43.326</b>

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

## 19. Provisiones

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

	<b>Reclamos legales</b>	<b>Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (ii)</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.06.2022</b>
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>868</b>	<b>10</b>	<b>878</b>	<b>1.081</b>
Aumentos (i)	117	-	117	737
Disminuciones (i)	(15)	-	(15)	-
Participación en los resultados	-	2	2	-
RECPAM	(156)	-	(156)	(532)
Transferencias	(7)	-	(7)	(46)
Diferencia de conversión	(1)	-	(1)	(11)
Utilizaciones	(12)	-	(12)	(351)
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>794</b>	<b>12</b>	<b>806</b>	<b>878</b>
No corriente			566	623
Corriente			240	255
<b>Total</b>			<b>806</b>	<b>878</b>

(i) Los aumentos y recuperos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos". Los aumentos de contingencias fiscales se incluyen en "Resultados financieros, netos".

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

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

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 20. Préstamos

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	30.09.2022	30.06.2022	30.09.2022	30.06.2022
Obligaciones negociables	124.339	138.846	122.400	119.778
Préstamos bancarios y otros	13.156	14.635	13.156	14.635
Descubiertos bancarios	7.251	17.038	7.251	17.038
Otros préstamos	1.921	1.993	1.921	1.993
<b>Total préstamos</b>	<b>146.667</b>	<b>172.512</b>	<b>144.728</b>	<b>153.444</b>
No corriente	85.289	56.309		
Corriente	61.378	116.203		
<b>Total</b>	<b>146.667</b>	<b>172.512</b>		

### **Obligaciones Negociables Clase XXXVIII - CRESUD**

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

El canje ofreció dos alternativas:

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

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

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

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

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

### **Obligaciones Negociables Clase XXXIX - CRESUD**

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

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

Los fondos serán destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo, según se define en los documentos de emisión.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## Obligaciones Negociables Clase XIV - IRSA

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

El canje ofreció dos alternativas:

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

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

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

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

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

## Serie II (emitida por FyO)

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

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

## 21. Impuestos

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

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(4.691)	(3.122)
Impuesto diferido	3.465	7.895
<b>Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas</b>	<u><u>(1.226)</u></u>	<u><u>4.773</u></u>

## Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Resultado de operaciones continuadas la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	(2.682)	(84)
<b>Diferencias permanentes:</b>		
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	1.254	132
Diferencial de tasa	(31)	340
Previsión por irrecuperabilidad de quebrantos / Quebrantos impositivos no reconocidos	145	847
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	3	844
Ajuste por inflación impositivo	(7.373)	(4.572)
Transparencia fiscal	(2)	-
Diferencia permanente por ajuste por inflación	7.906	7.266
Otros	(446)	-
<b>Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas</b>	<b><u>(1.226)</u></b>	<b><u>4.773</u></b>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b><u>(141.716)</u></b>	<b><u>(163.494)</u></b>
Diferencias de conversión	513	2.248
Superávit por revaluación	(232)	(456)
Acreditado al estado de resultados	3.465	19.986
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>(137.970)</u></b>	<b><u>(141.716)</u></b>
Activo por impuesto diferido	246	79
Pasivo por impuesto diferido	<u>(138.216)</u>	<u>(141.795)</u>
<b>Pasivo neto por impuesto diferido</b>	<b><u>(137.970)</u></b>	<b><u>(141.716)</u></b>

### Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias

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

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

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

No obstante lo detallado en el párrafo anterior, el contribuyente determinó y contabilizó oportunamente el cargo por el impuesto a las ganancias por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2021 sin considerar los mecanismos de ajuste mencionados, atendiendo a que, en opinión de sus asesores fiscales, el Fisco podría impugnar la presentación. En este sentido, luego del proceso de fusión detallado en Nota 4.C a los Estados Financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022, el Directorio de la Sociedad ha reevaluado en conjunto con sus asesores fiscales las características de la presentación, los antecedentes existentes y el análisis que oportunamente realizó el contribuyente, habiendo concluido en igual sentido y por ende ha decidido mantener contabilizado el pasivo el que a la fecha de cierre de los presentes estados financieros con el cómputo de intereses devengados asciende a \$ 1.940 millones, y se expone en el rubro Impuesto a las ganancias a pagar corriente. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros la Sociedad no ha recibido ninguna impugnación o rechazo formal por parte del Fisco.

## 22. Ingresos

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Granos y derivados	7.967	12.093
Caña de azúcar	4.186	6.371
Hacienda	899	1.300
Insumos	1.420	1.418
Consignaciones	1.525	615
Comisiones de corretaje y publicidad	1.168	884
Alquileres y servicios	328	307
Otros	718	531
<b>Ingresos por ventas y servicios del negocio agropecuario</b>	<b><u>18.211</u></b>	<b><u>23.519</u></b>
Propiedades para la venta y desarrollos	396	-
Alquileres y servicios	9.253	7.089
Actividad hotelera, servicios de turismo y otros	2.003	866
<b>Ingresos por ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones</b>	<b><u>11.652</u></b>	<b><u>7.955</u></b>
<b>Total ingresos</b>	<b><u>29.863</u></b>	<b><u>31.474</u></b>

## 23. Costos

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Otros costos operativos	13	26
<b>Costos operativos de propiedades</b>	<b><u>13</u></b>	<b><u>26</u></b>
Granos y derivados	7.108	12.556
Caña de azúcar	3.983	5.388
Hacienda	828	1.135
Insumos	1.250	932
Consignaciones	1.082	782
Comisiones de corretaje y publicidad	462	436
Alquileres y otros servicios	108	200
<b>Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario</b>	<b><u>14.821</u></b>	<b><u>21.429</u></b>
Propiedades para la venta y desarrollos	170	75
Alquileres y servicios	3.097	2.595
Actividad hotelera, servicios de turismo y otros	1.004	547
<b>Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones</b>	<b><u>4.271</u></b>	<b><u>3.217</u></b>
<b>Total de costos</b>	<b><u>19.105</u></b>	<b><u>24.672</u></b>

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 24. Gastos por naturaleza

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

	Costos de producción	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.09.2022	30.09.2021
Costo de venta de bienes y servicios	-	2.270	-	-	2.270	1.578
Insumos, labores y arrendamientos	5.367	29	-	80	5.476	6.842
Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas	-	10.199	-	-	10.199	17.265
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	368	1.860	1.376	206	3.810	3.474
Amortizaciones y depreciaciones	1.630	195	107	8	1.940	2.295
Honorarios y retribuciones por servicios	41	2.113	253	103	2.510	2.650
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	62	1.223	207	2	1.494	1.241
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	-	731	2	-	733	353
Impuestos, tasas y contribuciones	14	298	119	750	1.181	1.193
Gastos de interacción y roaming	-	27	-	-	27	27
Honorarios directores	-	-	495	-	495	370
Alquileres y expensas	3	64	42	6	115	134
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	-	(21)	(21)	205
Fletes	57	1	-	517	575	727
Gastos bancarios	-	1	69	2	72	79
Acondicionamiento y despacho	-	-	-	71	71	121
Viáticos, movilidad y librería	57	45	34	23	159	135
Otros gastos	1.338	49	19	1	1.407	226
<b>Total de gastos por naturaleza al 30.09.2022</b>	<b>8.937</b>	<b>19.105</b>	<b>2.723</b>	<b>1.748</b>	<b>32.513</b>	<b>-</b>
<b>Total de gastos por naturaleza al 30.09.2021</b>	<b>9.481</b>	<b>24.672</b>	<b>2.628</b>	<b>2.134</b>	<b>-</b>	<b>38.915</b>

## 25. Otros resultados operativos, netos

	30.09.2022	30.09.2021
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	704	251
Realización de diferencia de conversión (i)	153	-
Donaciones	(30)	(29)
Juicios y otras contingencias	(95)	(40)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	246	917
Honorarios por administración	16	5
Otros	222	331
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b>1.216</b>	<b>1.435</b>

(i) Corresponde a la liquidación de Condor.

## 26. Resultados financieros, netos

	30.09.2022	30.09.2021
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses ganados	379	143
Otros ingresos financieros	6	3
<b>Ingresos financieros</b>	<b>385</b>	<b>146</b>
<b>Costos financieros:</b>		
Intereses perdidos	(3.367)	(4.735)
Otros costos financieros	(343)	(465)
<b>Total costos financieros</b>	<b>(3.710)</b>	<b>(5.200)</b>
<b>Otros resultados financieros:</b>		
Diferencias de cambio, neta	4.552	8.705
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	(1.756)	2.359
Resultado por recompra de obligaciones negociables	807	15
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	31	(1.106)
Otros	(352)	(3)
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b>3.282</b>	<b>9.970</b>
RECPAM	6.349	944
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>6.306</b>	<b>5.860</b>



# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 27. Transacciones con partes relacionadas

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

Rubro	30.09.2022	30.06.2022
Créditos por ventas y otros créditos	3.943	5.082
Inversiones en activos financieros	(74)	284
Deudas comerciales y otras deudas	2.400	4.616
Préstamos	(53)	(74)
<b>Total</b>	<b>6.216</b>	<b>9.908</b>

Sociedad relacionada	30.09.2022	30.06.2022	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	36	37	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Otras asociadas y negocios conjuntos (i)	8	9	Arrendamientos y/o derechos de uso a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	153	249	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	24	-	Aportes pendientes de integración	Deudas comerciales y otras deudas
	-	332	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	(74)	(77)	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	1	1	Pagos basados en acciones a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	342	300	Préstamos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(53)	(74)	Préstamos a pagar	Préstamos
	4	1	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	40	23	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(44)	(107)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	13	862	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>449</b>	<b>1.556</b>		
CAMSA y sus subsidiarias	3.427	4.846	Honorarios por gerenciamiento a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Yad Levim LTD	2.629	2.694	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Otras partes relacionadas (ii)	325	533	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(14)	(13)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	-	29	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(30)	-	Dividendos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(37)	(15)	Management Fee	Deudas comerciales y otras deudas
	27	30	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(5)	(16)	Servicios legales a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total Otras partes relacionadas</b>	<b>6.322</b>	<b>8.088</b>		
IFISA	349	328	Operaciones financieras a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total sociedad controlante</b>	<b>349</b>	<b>328</b>		
Directores y Senior Management	(920)	(79)	Honorarios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	16	15	Anticipos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total Directores y Senior Management</b>	<b>(904)</b>	<b>(64)</b>		
<b>Total</b>	<b>6.216</b>	<b>9.908</b>		

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

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

## Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	30.09.2022	30.09.2021	Descripción de la operación
BACS	-	37	Arrendamientos y/o derechos de uso
Comparaencasa Ltd.	(29)	-	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos	(5)	(4)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	14	-	Servicios corporativos
	43	13	Operaciones financieras
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>23</b>	<b>46</b>	
CAMSA y sus subsidiarias	(427)	(357)	Honorarios por gerenciamiento
Otras partes relacionadas (i)	1	13	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(8)	-	Honorarios por administración
	1	(2)	Servicios corporativos
	(15)	(13)	Servicios legales
	27	31	Operaciones financieras
	(25)	-	Donaciones
<b>Total Otras partes relacionadas</b>	<b>(446)</b>	<b>(328)</b>	
IFISA	4	4	Operaciones financieras
<b>Total Sociedad controlante</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	
Directores	(323)	(284)	Honorarios por administración / directores
Senior Management	(47)	(44)	Compensaciones directores y senior management
<b>Total Directores y Senior Management</b>	<b>(370)</b>	<b>(328)</b>	
<b>Total</b>	<b>(789)</b>	<b>(606)</b>	

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

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	30.09.2022	30.09.2021	Descripción de la operación
Quality	-	49	Aportes Irrevocables otorgados
Condor	-	1.054	Préstamo capitalizado
Viñor S.A.	13	-	Aportes Irrevocables otorgados
<b>Total aportes otorgados</b>	<b>13</b>	<b>1.103</b>	
Agro-Uranga S.A.	111	-	Dividendos recibidos
Uranga Trading S.A.	20	-	Dividendos recibidos
Condor	59	-	Dividendos recibidos
<b>Total dividendos recibidos</b>	<b>190</b>	<b>-</b>	

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 28. Resolución General N° 622 de la CNV

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

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

## 29. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

Concepto	Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario (i)	Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones (ii)	30.09.2022	30.09.2021
<b>Existencia al inicio del período</b>	<b>7.422</b>	<b>3.944</b>	<b>11.366</b>	<b>32.045</b>
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	708	-	708	5.420
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha	259	-	259	(236)
Altas	12	-	12	112
Diferencia de conversión	(1.009)	(80)	(1.089)	(855)
Cosechas	16.210	-	16.210	8.095
Compras y Clasificaciones	19.596	4.364	23.960	8.679
Consumos	(1.171)	-	(1.171)	(1.062)
Bajas por ventas	-	(95)	(95)	-
Gastos incurridos	1.743	-	1.743	1.045
<b>Existencia al cierre del período</b>	<b>(28.949)</b>	<b>(3.862)</b>	<b>(32.811)</b>	<b>(28.597)</b>
<b>Costos al 30.09.2022</b>	<b>14.821</b>	<b>4.271</b>	<b>19.092</b>	<b>-</b>
<b>Costos al 30.09.2021</b>	<b>21.429</b>	<b>3.217</b>	<b>-</b>	<b>24.646</b>

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

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

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 30. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento (3) / Moneda	Monto de la moneda extranjera (2)	Cambio vigente (1)	30.09.2022	30.06.2022
<b>Activo</b>				
<b>Créditos por ventas y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	83,51	147,12	12.286	12.227
Euros	0,08	143,96	12	13
Pesos uruguayos	2,83	3,53	10	-
<b>Créditos por ventas y otros créditos partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	18,47	147,32	2.721	2.786
<b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b>			<b>15.029</b>	<b>15.026</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	25,04	147,12	3.684	2.464
Reales	-	-	-	101
Nuevo Israel Shekel	15,43	41,22	636	700
Libras esterlinas	0,65	163,99	107	120
<b>Total Inversiones en activos financieros</b>			<b>4.427</b>	<b>3.385</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	2,29	147,12	337	471
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>337</b>	<b>471</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	61,49	147,12	9.046	20.337
Euros	0,01	143,96	2	2
Reales	0,16	25,30	4	1.624
Pesos uruguayos	0,28	3,53	1	1
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>9.053</b>	<b>21.964</b>
<b>Total activo en moneda extranjera</b>			<b>28.846</b>	<b>40.846</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	95,01	147,32	13.997	5.991
Euros	0,01	144,52	2	2
Pesos uruguayos	2,83	3,53	10	4
<b>Deudas comerciales y otras deudas partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	0,05	147,32	8	59
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>14.017</b>	<b>6.056</b>
<b>Provisiones</b>				
Dólares estadounidenses	9,51	147,32	1.401	-
<b>Total Provisiones</b>			<b>1.401</b>	<b>-</b>
<b>Préstamos</b>				
Dólares estadounidenses	744,80	147,32	109.724	129.598
<b>Préstamos Partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	1,25	147,32	184	1.086
<b>Total Préstamos</b>			<b>109.908</b>	<b>130.684</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	3,16	147,32	465	467
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>465</b>	<b>467</b>
<b>Total pasivo en moneda extranjera</b>			<b>125.791</b>	<b>137.207</b>

(1) Tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2022 según Banco Nación Argentina.

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

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

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **31. Otros hechos relevantes del período**

### **Ejercicio de warrants**

Durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 43.237, por un equivalente de warrants convertidos de 76.391.

### **Recompra Acciones – Extensión y finalización del programa - IRSA**

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

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

### **Recompra Acciones – Extensión y finalización del programa - CRESUD**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **BrasilAgro - Contrato de asociación agrícola**

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

## **32. Hechos posteriores**

### **Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas - IRSA**

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

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

El 31 de octubre de 2022, el Directorio estableció el pago del mismo en efectivo.

### **Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas - CRESUD**

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

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

El 31 de octubre de 2022, el Directorio estableció el pago del mismo en efectivo.

### **BrasilAgro – Pago de dividendos**

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

### **Distribución de dividendos de FyO S.A.**

Con fecha 19 de octubre de 2022 FyO S.A resolvió distribuir dividendos por la suma de USD 5 millones pagaderos en efectivo y/o en especie.

# Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas de  
**Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

## Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV"), hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria (en adelante "la Sociedad"), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2022, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

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

## Responsabilidad de la Dirección

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

## Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión fue practicada de acuerdo con normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad", la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés), e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Price Waterhouse & Co. S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 11 de noviembre de 2022. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados consolidados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, dicha revisión no permite obtener seguridad de que se tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera consolidada, el resultado integral consolidado y el flujo de efectivo consolidado de la Sociedad. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

# **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

## **Conclusión**

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

## **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes**

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

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

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2022.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular



## **INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS**

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

### **Introducción**

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus sociedades controladas (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2022, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y notas explicativas seleccionadas.

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

### **Responsabilidad de la Dirección**

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

### **Alcance de nuestra revisión**

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

situación financiera consolidada, el resultado integral consolidado y el flujo de efectivo consolidado de la Sociedad.

## **Conclusión**

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

## **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes**

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

- a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros intermedios condensados separados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de septiembre 2022;
- c) hemos leído la reseña informativa, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 30 de septiembre de 2022 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 72.100.031, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2022.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

---

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17  
Carlos Brondo  
Contador Público (UNCUYO)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 391 Fº 078