



# Anuncio de Resultados

Período Fiscal 2021



**CRESUD lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al Período Fiscal 2021**

**Jueves 9 de septiembre de 2021, 02:00 PM BA (01:00 PM US EST)**

La conferencia será dirigida por:

**Alejandro Elsztain, CEO**

**Carlos Blousson, Gerente General de Argentina**

**Matías Gaivironsky, CFO**

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

<https://irsacorp.zoom.us/j/85430686786?pwd=d0U3QnAwZzREOEZ4OEp3WTd2QjczQT09>

Webinar ID: 854 3068 6786

Contraseña: 263914

Además, puede participar comunicándose al:

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

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

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

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

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

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

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

**Información de Contacto**  
Alejandro Elsztain – CEO  
Matías Gaivironsky – CFO

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

## Hechos destacados

- Concluimos una campaña agropecuaria regional récord, motivada por una demanda de granos activa, muy buenos precios de los commodities, condiciones climáticas mixtas y un mercado de real estate más dinámico. Sembramos 260.000 hectáreas y alcanzamos una producción de 844.000 toneladas de granos.
- El EBITDA ajustado del negocio agropecuario alcanzó los ARS 13.613 millones en el ejercicio 2021, un 33% superior al del ejercicio 2020. El negocio de propiedades urbanas e inversiones, que poseemos a través de IRSA, registró un EBITDA ajustado de renta de ARS 4.215 millones, un 55% inferior a 2020 debido al impacto del cierre de operaciones de centros comerciales y hoteles por la pandemia. El EBITDA ajustado total del segmento urbano, que incluye las ventas de propiedades de inversión realizadas, alcanzó los ARS 13.925 millones ascendiendo un 51%.
- El resultado neto del ejercicio 2021 arrojó una pérdida de ARS 24.503 millones, explicado principalmente por el impacto del cambio de alícuota, del 25% al 35%, en el impuesto a las ganancias diferido y la pérdida registrada por las operaciones discontinuadas.
- Durante el ejercicio, vendimos una fracción del campo San Pedro en Argentina por USD 8,6 millones, los campos en Bolivia por la suma de USD 31 millones y nuestra subsidiaria Brasilagro vendió una fracción de su establecimiento Jatobá por BRL 67,1 millones. Adicionalmente, vendimos el 100% de Carnes Pampeanas S.A., la planta frigorífica ubicada en La Pampa (Argentina) por USD 10 millones.
- Nuestra subsidiaria Brasilagro generó excelentes resultados operativos durante el ejercicio. En febrero de 2021, realizó un aumento de capital por la suma de BRL 440 millones. Cresud suscribió acciones en la capitalización, vendió en el mercado una pequeña participación y ejerció sus warrants, incrementando su participación en BrasilAgro, neta de acciones en cartera, al 39,4% del capital social.
- En materia financiera, concretamos con éxito el canje de la ON Clase XIV por USD 73,6 millones en el marco de la Resolución del BCRA, conseguimos financiamiento por USD 95,7 millones durante el ejercicio y con posterioridad emitimos USD 18,8 millones adicionales, logrando bajar el costo promedio de financiamiento de la compañía. Aumentamos el capital por aproximadamente USD 42,6 millones y suscribimos en ejercicio de los derechos de preferencia en los aumentos de capital de nuestras subsidiarias IRSA y BrasilAgro.

## Carta a los accionistas

Señores accionistas,

La campaña 2021 se presentó con cierta incertidumbre producto de la volatilidad que generó la pandemia en los mercados mundiales al cierre del ejercicio anterior. Sin embargo, confiando en que los commodities y el real estate mostrarían rápidamente señales de recuperación, mantuvimos la superficie sembrada en campos propios y alquilados, garantizando el abastecimiento de nuestros productos mediante el cumplimiento de estrictos protocolos de seguridad, al ser la producción agropecuaria una actividad esencial.

Concluimos una campaña agropecuaria regional récord, motivada por una demanda de granos activa, muy buenos precios de los commodities, condiciones climáticas mixtas y un mercado de real estate más dinámico. Sembramos 260.000 hectáreas y alcanzamos una producción de 844.000 toneladas de granos en la región con rendimientos promedio de 2,76 tn/ha para la soja y 6,38 tn/ha para el maíz. La gestión ganadera, focalizada en campos propios en el Noroeste de Argentina y Brasil, cierra también un gran año productivo, en el cual incrementamos la conversión de granos a carne producto de los precios de la hacienda, que alcanzó máximos históricos. La campaña 2022 se presenta de dimensiones similares a la que termina, con precios de commodities superiores, costos en aumento y mayores márgenes por hectárea. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para minimizar el riesgo climático y alcanzar elevados rendimientos.

Los mejores resultados productivos del último ejercicio impulsaron la actividad inmobiliaria. Pudimos concretar la venta de una fracción del campo San Pedro en Argentina por USD 8,6 millones, los campos en Bolivia por la suma de USD 31 millones y nuestra subsidiaria Brasilagro vendió una fracción de su establecimiento Jatobá por BRL 67,1 millones. Adicionalmente, vendimos el 100% de Carnes Pampeanas S.A., la planta frigorífica ubicada en La Pampa (Argentina) por USD 10 millones. El frigorífico había sido adquirido por CRESUD en 2007 en sociedad junto a Tyson Foods y Cactus Feeders. En los años siguientes, los socios se fueron retirando debido a la crisis de la industria frigorífica y fuimos acrecentando nuestra posición hasta llegar al 100% de la tenencia en 2011. En los últimos años, llevamos a cabo un plan de inversión que permitió incrementar la capacidad de faena, eficientizar el desposte y acceder a mercados como Israel, Estados Unidos y China. Sin embargo, la falta de competitividad cambiaria, así como las condiciones de competencia y el lento crecimiento del stock vacuno influyeron en la decisión de venta para focalizar nuestra participación dentro de la cadena cárnica en la producción de hacienda.

Nuestra inversión en Brasilagro ha generado excelentes resultados este año en un contexto de auge del sector agropecuario en Brasil, que se consolida como líder regional en competitividad y potencial agrícola. El EBITDA ajustado alcanzó los BRL 366 millones en el ejercicio 2021, 85% proveniente del negocio productivo y 15% proveniente del negocio de real estate, incrementándose un 106% en el ejercicio 2021 comparado con 2020. En el mes de febrero, Brasilagro aumentó su capital en 22,7 millones de acciones, incrementando su liquidez y capitalización de mercado. En mayo, vencieron los warrants que estaban en manos de sus fundadores desde el IPO. Cresud suscribió acciones en la capitalización, vendió en el mercado una pequeña participación y ejerció sus warrants, invirtiendo USD 92 millones en su subsidiaria brasilera e incrementando su tenencia, neta de acciones en cartera, al 39,4% del capital social.

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

Nuestras inversiones en servicios agropecuarios comerciales, a través de Futuros y Opciones.com (FyO) y Agrofyt S.A.U siguen dando buenos resultados y se consolidan como las compañías líderes en sus rubros, en pleno proceso de expansión regional. FyO proyecta alcanzar 6,5 millones de toneladas comercializadas este año y un EBT de aproximadamente USD 14 millones este año, focalizando su estrategia en la transformación digital de la compañía, la comercialización en diferentes países como Brasil, Paraguay, Chile y Bolivia, y la incorporación de insumos biológicos

y orgánicos en la paleta de fertilizantes comercializados por su subsidiaria Amauta. Por su parte, Agrofy, plataforma online del agro, superó 20 millones de visitas este ejercicio y alcanzó ingresos por USD 1,8 millones. Seguiremos alcanzando sinergias con FyO en el desarrollo de acuerdos comerciales con clientes y dando visibilidad a nuestro portafolio a través del marketplace Agrofy.

El negocio de propiedades urbanas e inversiones, que poseemos a través de nuestra inversión en IRSA, ha presentado grandes desafíos este año. Los centros comerciales y hoteles han permanecido cerrados durante gran parte del ejercicio por las restricciones impuestas debido al COVID19. Esperamos una buena recuperación de ambas actividades en la medida que continúe avanzando el plan de vacunación, se flexibilicen los protocolos y se regularicen los flujos aéreos. Las ubicaciones premium de los activos de IRSA, la gran variedad de ofertas y propuestas que está impulsando en sus centros comerciales y la necesidad de recreación de una población agobiada por el encierro, impulsarán la actividad comercial del próximo ejercicio.

A nivel operacional, el EBITDA ajustado del negocio agropecuario alcanzó los ARS 13.613 millones en el ejercicio 2021, un 33% superior al del ejercicio 2020. El negocio de propiedades urbanas e inversiones, que poseemos a través de IRSA, registró un EBITDA ajustado de renta de ARS 4.215 millones, un 55% inferior a 2020 debido al impacto del cierre de operaciones de centros comerciales y hoteles por la pandemia. El EBITDA ajustado del negocio inmobiliario que incluye las ventas de propiedades de inversión realizadas alcanzó los ARS 13.925 millones ascendiendo un 51%. El resultado neto del ejercicio 2021 arrojó una pérdida de ARS 24.502 millones, explicado principalmente por el impacto del cambio de alícuota, del 25% al 35%, en el impuesto a las ganancias diferido y la pérdida registrada por las operaciones discontinuadas.

En materia financiera, concretamos con éxito el canje de la ON Clase XIV por USD 73,6 millones en el marco de la Resolución del Banco Central de la República Argentina, conseguimos financiamiento por USD 95,7 millones durante el ejercicio y con posterioridad, emitimos USD 18,8 millones adicionales, logrando bajar el costo promedio de financiamiento de la compañía. Aumentamos el capital por aproximadamente USD 42,6 millones y suscribimos en ejercicio de los derechos de preferencia en los aumentos de capital de nuestras subsidiarias IRSA y Brasilagro.

Nos sentimos orgullosos de la capacidad del management de aprovechar las oportunidades de mercado y de la prudencia de la gestión financiera de la compañía. Ello nos permitió contar, una vez más, con el apoyo del mercado en la mayor crisis económica y sanitaria que atravesó la Argentina y el mundo.

De cara a 2022, esperamos poder mantener los niveles de rentabilidad productiva de esta campaña y vender aquellos campos que hayan alcanzado su nivel máximo de apreciación. Por otra parte, esperamos que los negocios de real estate provenientes de nuestra subsidiaria IRSA vayan recuperándose en línea con la actividad económica post pandemia. Con un futuro que presenta desafíos y oportunidades, creemos que el compromiso de nuestros empleados, la fortaleza de nuestro management y la confianza de nuestros accionistas van a ser fundamentales para poder seguir creciendo y ejecutando con éxito nuestra estrategia.

A todos ustedes, muchas gracias por su continuo apoyo y confianza.

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

## **Breve comentario sobre las actividades de la Sociedad en el período, incluyendo referencias a situaciones relevantes posteriores al cierre.**

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

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

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

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

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y a la fecha más de 5.000.000 de casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional ha implementado una serie de medidas sanitarias que incluyeron el aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional con cierre de actividades no esenciales, incluidos los centros comerciales, así como la suspensión de vuelos y cierre de fronteras, durante gran parte del año 2020. Desde octubre 2020 comenzaron a flexibilizarse gran parte de las actividades, en línea con un descenso en los contagios, aunque entre el 16 abril y el 11 de junio de 2021, como consecuencia del aumento sostenido en los casos registrados, el gobierno nacional dispuso restricciones a la actividad nocturna y el cierre de los centros comerciales del Área Metropolitana de Buenos Aires. A la fecha de los presentes estados financieros el 100% de los centros comerciales se encuentran operativos.

Esta serie de medidas afectaron gran parte de las compañías argentinas, que experimentaron una caída de sus ingresos y un deterioro en la cadena de pagos. En este marco, el gobierno argentino anunció distintas medidas destinadas a paliar la crisis financiera de las compañías afectadas por la pandemia del COVID-19. Asimismo, cabe destacar que, al estancamiento de la economía argentina, se suma un contexto de crisis internacional como consecuencia de la pandemia del COVID-19. En este escenario se evidenció una fuerte contracción de la economía argentina.

En el ámbito local, se visualizan, las siguientes circunstancias:

- En mayo de 2021, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del 13,6% respecto al mismo mes de 2020, y del (2,0%) respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses alcanzó el 50,20%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en abril de 2021, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista para diciembre de 2021 del 47,3% i.a. Los analistas que participan del REM prevén en 2021 un rebote en la actividad económica, alcanzando un crecimiento económico de 6,4%.
- En el periodo de junio 2020 a junio 2021, el peso se depreció 35,9% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 30 de junio de 2021 existe una brecha cambiaria de

aproximadamente el 77,5% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Con fecha 25 de febrero de 2021, el Banco Central de la República Argentina publicó la Comunicación "A" 7230 la cual establece que quienes registren deudas financieras con vencimientos de capital en moneda extranjera programados entre el 01.04.2021 y el 31.12.2021, deben presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los siguientes criterios: (a) que el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital con vencimiento en el período indicado más arriba, y (b) que el resto del capital sea, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años, siempre que el nuevo endeudamiento sea liquidado en el mercado de cambios. En el caso de la Sociedad, el vencimiento de la ON Clase XXV el 11 de julio de 2021 por un valor nominal de USD 59,6 millones se enmarcaba en esta normativa, así como otras deudas bancarias.

### **Pandemia de COVID-19**

Tal como se describe más arriba, la pandemia del COVID-19, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio del Grupo. A continuación, se establecen los impactos estimados actuales de la pandemia de COVID-19 en la Compañía a la fecha de estos estados financieros:

- Cresud y su subsidiaria BrasilAgro continuaron operando con normalidad durante la pandemia por ser la actividad agropecuaria esencial en la provisión de alimentos.
- Durante el cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2021, los centros comerciales del Grupo ubicados en el Área Metropolitana de Buenos Aires suspendieron sus operaciones entre el 16 de abril y el 11 de junio, operando solamente aquellos rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos. Ello tuvo un impacto en los ingresos del segmento del 40,3% en el último trimestre del ejercicio.
- En relación con las oficinas, si bien la mayoría de los locatarios siguen trabajando en la modalidad home office, las mismas se encuentran operativas con estrictos protocolos de seguridad e higiene. A la fecha, hemos registrado un leve incremento en la vacancia, aunque no hemos evidenciado un deterioro en la cobranza.
- Los hoteles Libertador e Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires se encuentran operativos desde diciembre 2020, aunque con niveles bajos de ocupación. Por su parte, el Llao Llao Resort, ubicado en Bariloche, pudo operar durante el trimestre con niveles de ocupación promedio producto de la afluencia de turismo doméstico.

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

La Compañía está monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios del Grupo.

## Resultados Consolidados

(en ARS millones)	PF 21	PF 20	Var a/a
<b>Ingresos</b>	42.411	51.068	-17,0%
Costos	-33.832	-33.925	-0,3%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de la cosecha	14.467	4.128	250,5%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-590	986	-159,8%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>22.456</b>	<b>22.257</b>	<b>0,9%</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-2.246	51.040	-104,4%
Resultado por venta de campos	1.310	1.259	4,1%
Gastos generales y de administración	-5.167	-5.147	0,4%
Gastos de comercialización	-4.147	-4.850	-14,5%
Otros resultados operativos, netos	-2.282	2.500	-191,3%
Honorarios por gerenciamiento	-	-316	-100,0%
<b>Resultado operativo</b>	<b>9.924</b>	<b>66.743</b>	<b>-85,1%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	3.452	2.947	17,1%
<b>EBITDA (no auditado)</b>	<b>13.376</b>	<b>69.690</b>	<b>-80,8%</b>
<b>EBITDA AJUSTADO (no auditado)</b>	<b>26.443</b>	<b>19.979</b>	<b>32,4%</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-4.435	11.060	-140,1%
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>5.489</b>	<b>77.803</b>	<b>-92,9%</b>
Resultados Financieros, Netos	6.206	-30.733	-
<b>Resultado antes de impuestos a las ganancias</b>	<b>11.695</b>	<b>47.070</b>	<b>-75,2%</b>
Impuesto a las ganancias	-27.940	-11.948	133,8%
<b>Resultado del período de operaciones continuadas</b>	<b>-16.245</b>	<b>35.122</b>	<b>-146,3%</b>
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-8.257	-5.080	62,5%
<b>Resultado del período</b>	<b>-24.502</b>	<b>30.042</b>	<b>-181,6%</b>
<b>Atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	-12.569	5.901	-313,0%
Interés no controlante	-11.933	24.141	-149,4%

Los ingresos consolidados disminuyeron un 17,0% en el ejercicio 2021 comparado con el ejercicio 2020 en tanto el EBITDA ajustado alcanzó los ARS 26.443 millones, un 32,4% superior al del 2020. El EBITDA ajustado de los segmentos que conforman el negocio agropecuario fue de ARS 13.613 millones y el del negocio de propiedades urbanas e inversiones (IRSA), ARS 12.830 millones.

El resultado neto para ejercicio 2021 registró una pérdida de ARS 24.502 millones comparado con una ganancia de ARS 30.042 millones en 2020. El resultado de las operaciones continuadas registró una pérdida de ARS 16.245 millones producto principalmente por el impacto del cambio de alícuota, del 25% al 35% en el impuesto a las ganancias diferido, la pérdida por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión y la menor renta obtenida en los centros comerciales y hoteles por el efecto de la pandemia, parcialmente compensado por mejores resultados productivos provenientes del negocio agropecuario. Por otra parte, el resultado de las operaciones discontinuas refleja una pérdida de ARS 8.257 millones producto de la desconsolidación de la inversión en Israel al 30 de septiembre de 2020 compensado por el resultado proveniente de la venta de las acciones de Carnes Pampeanas S.A.

### Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2021 vs 2020

El resultado correspondiente a los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión total, de acuerdo con el estado de resultados disminuyó en ARS 53.283 millones (104,4%), de una ganancia de ARS 51.040 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una pérdida de ARS 2.243 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Esto se debió principalmente al incremento de ARS 4.338 millones en el Negocio Agropecuario, pasando de una ganancia de ARS 1.172 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una ganancia de ARS 5.510 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, y una disminución de ARS 57.621 millones en el Negocio de Propiedades urbanas e Inversiones.

El resultado correspondiente a los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión proveniente de nuestros negocios conjuntos incrementó en ARS 274 millones (69,4%), de una pérdida de ARS 395 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una pérdida de ARS 121 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta el resultado operativo proveniente de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los correspondientes a las expensas y fondo de promociones colectivas ni a las operaciones entre segmentos de negocio), el resultado correspondiente a los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión total disminuyó en ARS 53.557 millones (104,1%), de una ganancia de ARS 51.435 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una pérdida de ARS 2.122 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Esto se debió principalmente a un incremento de ARS 4.338 millones en el Negocio Agropecuario y a una disminución de ARS 57.895 millones en el Negocio de Propiedades urbanas e Inversiones.

### Descripción de las operaciones por segmento

PF 2021	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total	PF 21 vs. PF 20
<b>Ingresos</b>	<b>29.766</b>	<b>10.114</b>	<b>39.880</b>	-14,8%
Costos	-27.275	-3.448	-30.723	5,4%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	14.278	-	14.278	263,8%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-590	-	-590	-159,8%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>16.179</b>	<b>6.666</b>	<b>22.845</b>	<b>1,2%</b>
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	5.510	-7.635	-2.125	-104,1%
Resultado por venta de campos	1.310	-	1.310	4,1%
Gastos generales y de administración	-2.176	-3.095	-5.271	0,4%
Gastos de comercialización	-2.742	-1.511	-4.253	-13,3%
Otros resultados operativos, netos	-2.209	-157	-2.366	-198,7%
<b>Resultado operativo</b>	<b>15.872</b>	<b>-5.732</b>	<b>10.140</b>	<b>-85,0%</b>
Resultado por participación en asociadas	-60	-3.988	-4.048	-137,6%
<b>Resultado del segmento</b>	<b>15.812</b>	<b>-9.720</b>	<b>6.092</b>	<b>-92,2%</b>

PF 2020	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total
<b>Ingresos</b>	<b>30.084</b>	<b>16.731</b>	<b>46.815</b>
Costos	-25.016	-4.138	-29.154
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	3.925	-	3.925
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	986	-	986
<b>Ganancia bruta</b>	<b>9.979</b>	<b>12.593</b>	<b>22.572</b>
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.172	50.263	51.435
Resultado por venta de campos	1.259	-	1.259
Gastos generales y de administración	-1.881	-3.367	-5.248
Gastos de comercialización	-3.057	-1.849	-4.906
Otros resultados operativos, netos	2.379	17	2.396
<b>Resultado operativo</b>	<b>9.851</b>	<b>57.657</b>	<b>67.508</b>
Resultado por participación en asociadas	186	10.584	10.770
<b>Resultado del segmento</b>	<b>10.037</b>	<b>68.241</b>	<b>78.278</b>

### Campana 2022

La campaña 2021 estuvo motivada por una demanda de granos activa, muy buenos precios de los commodities, condiciones climáticas mixtas y un mercado de real estate más dinámico. A pesar de las diferentes restricciones sanitarias y el avance de la pandemia, todas nuestras operaciones agropecuarias continuaron su desarrollo con normalidad al ser la producción agropecuaria una actividad esencial para garantizar el abastecimiento de alimentos.

La campaña 2022 se presenta de dimensiones similares a la que termina, con precios de commodities superiores, costos en aumento y mayores márgenes por hectárea. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para minimizar el riesgo climático y alcanzar elevados rendimientos.

La gestión ganadera termina un excelente año productivo y de precios. La nueva campaña se presenta con ciertos interrogantes con respecto a la demanda internacional y a la posición exportadora que podría adoptar la Argentina. Continuaremos focalizados en mejorar nuestra productividad y controlando los costos, trabajando eficientemente para alcanzar los mayores márgenes operativos posibles, concentrando nuestra producción ganadera en campos propios, principalmente en el Noroeste de Argentina y Brasil.

## Nuestro Portfolio

Durante el ejercicio 2021, nuestro portfolio bajo manejo estuvo compuesto por 760.069 hectáreas, de las cuales 295.830 ha son productivas y 464.239 ha son reservas de tierras distribuidas en los cuatro países de la región donde operamos.

*Breakdown de Hectáreas:*

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

	Productivas		En Reserva	Totales
	Agrícolas	Ganaderas		
Argentina	60.949	144.770	330.799	536.518
Brasil	59.126	7.268	87.698	154.092
Bolivia	8.858	-	1.017	9.875
Paraguay	12.373	2.487	44.725	59.585
<b>Total</b>	<b>141.305</b>	<b>154.525</b>	<b>464.239</b>	<b>760.069</b>

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

(\*\*) Incluye 85.000 has ovinas

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

Alquiladas (\*)

	Agrícolas	Ganaderas	Otros	Totales
Argentina	57.808	13.085	-	70.893
Brasil	48.565	-	2.182	50.747
Bolivia	640	-	-	640
<b>Total</b>	<b>107.013</b>	<b>13.085</b>	<b>2.182</b>	<b>122.280</b>

(\*) No incluye doble cosecha

## Resultados por Segmento - Negocio Agropecuario

### I) Desarrollo y Venta de Campos

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

en ARS millones	PF 21	PF 20	Var a/a
<b>Ingresos</b>	-	-	-
Costos	-36	-38	-5,3%
<b>Pérdida bruta</b>	<b>-36</b>	<b>-38</b>	<b>-5,3%</b>
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	5.510	1.172	370,1%
Resultado por venta de campos	1.310	1.259	4,1%
Gastos generales y de administración	-5	-5	-
Gastos de comercialización	-1	-2	-50,0%
Otros resultados operativos, netos	1.751	1.445	21,2%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>8.529</b>	<b>3.831</b>	<b>122,6%</b>
<b>Ganancia del segmento</b>	<b>8.529</b>	<b>3.831</b>	<b>122,6%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>8.535</b>	<b>3.837</b>	<b>122,4%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>3.025</b>	<b>2.665</b>	<b>13,5%</b>

Durante el ejercicio 2021, nuestra subsidiaria BrasilAgro ha vendido una fracción de 1.654 hectáreas del campo "Jatobá" ubicado en Jaborandi, Estado de Bahía, Brasil, por la suma de BRL 67,1 millones. El campo estaba valuado en los libros en BRL 2,8 millones y la tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 10.9%.

Por su parte, en junio 2021, CRESUD firmó un boleto de compraventa con posesión sobre una fracción de 2.440 hectáreas de su establecimiento "San Pedro", que incluye 1.950 hectáreas productivas de actividad agrícola y su casco histórico. El campo se encuentra ubicado en el Departamento de Concepción del Uruguay, provincia de Entre Ríos, y fue adquirido por CRESUD en el año 2005. Luego de esta operación, queda en manos de la Sociedad un remanente de aproximadamente 3.580 hectáreas de dicho establecimiento. El monto total de la operación fue fijado en USD 8,6 millones, de los cuales se han cobrado a la fecha USD 6,5 millones. El saldo remanente es de aproximadamente USD 2,1 millones, y se cobrarán USD 0,8 millones al momento de la escritura de la fracción correspondiente al casco histórico y en 2 cuotas de USD 0,7 millones en diciembre de 2021 y USD 0,6 millones en diciembre de 2022.

Durante esta campaña hemos incorporado a nuestro portafolio 11.331 hectáreas productivas en la región: 2.221 hectáreas en Argentina, 2.313 hectáreas en Paraguay y 6.797 hectáreas en Brasil.

Superficie incorporada como productiva (ha)	2020/2021	2019/2020
Argentina	2.221	5.774
Brasil	6.797	4.577
Paraguay	2.313	2.354
<b>Total</b>	<b>11.331</b>	<b>12.705</b>

## II) Producción Agropecuaria

El resultado del segmento Producción Agropecuaria se incrementó en ARS 1.530 millones pasando de una ganancia de ARS 5.270 millones durante el ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 6.800 millones durante el ejercicio 2021.

en ARS millones	PF 21	PF 20	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>24.368</b>	<b>25.810</b>	<b>-5,6%</b>
Costos	-23.515	-22.042	6,7%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	14.278	3.925	263,8%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-590	986	-159,8%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>14.541</b>	<b>8.679</b>	<b>67,5%</b>
Gastos generales y de administración	-1.372	-1.445	-5,1%
Gastos de comercialización	-2.338	-2.727	-14,3%
Otros resultados operativos, netos	-4.091	683	-699,0%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>6.740</b>	<b>5.190</b>	<b>29,9%</b>
Resultado por participación en asociadas	60	80	-25,0%
<b>Ganancia del segmento</b>	<b>6.800</b>	<b>5.270</b>	<b>29,0%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>9.463</b>	<b>7.318</b>	<b>29,3%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>9.463</b>	<b>7.318</b>	<b>29,3%</b>

### II.a) Granos y Caña de Azúcar

#### Granos

en ARS millones	PF 21	PF 20	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>15.346</b>	<b>17.215</b>	<b>-10,9%</b>
Costos	-16.343	-14.702	11,2%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	10.919	1.768	517,6%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-592	986	-
<b>Ganancia bruta</b>	<b>9.330</b>	<b>5.267</b>	<b>77,1%</b>
Gastos generales y de administración	-848	-834	1,7%
Gastos de comercialización	-1.940	-2.333	-16,8%
Otros resultados operativos, netos	-3.735	670	-
<b>Ganancia operativa</b>	<b>2.807</b>	<b>2.770</b>	<b>1,3%</b>
Resultado por participación en asociadas	60	80	-25,0%
<b>Ganancia de la actividad</b>	<b>2.867</b>	<b>2.850</b>	<b>0,6%</b>

#### Caña de Azúcar

en ARS millones	PF 21	PF 20	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>5.249</b>	<b>4.772</b>	<b>10,0%</b>
Costos	-4.560	-4.495	1,4%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	2.645	1.867	41,7%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>3.334</b>	<b>2.144</b>	<b>55,5%</b>
Gastos generales y de administración	-285	-377	-24,4%
Gastos de comercialización	-181	-170	6,5%
Otros resultados operativos, netos	-237	9	-
<b>Ganancia operativa</b>	<b>2.631</b>	<b>1.606</b>	<b>63,8%</b>
<b>Ganancia de la actividad</b>	<b>2.631</b>	<b>1.606</b>	<b>63,8%</b>

## Operación

Volumen de Producción <sup>(1)</sup>	PF2021	PF2020	PF2019	PF2018
Maíz	342.726	433.910	194.352	381.443
Soja	339.954	359.055	355.670	225.916
Trigo	36.594	43.862	37.378	32.297
Sorgo	26.704	5.895	1.721	4.131
Girasol	4.846	2.573	6.428	6.221
Algodón	8.781	3.519	1.586	-
Otros	16.628	4.305	2.103	2.103
<b>Total de Granos (ton)</b>	<b>776.233</b>	<b>857.490</b>	<b>599.238</b>	<b>652.111</b>
<b>Caña de Azúcar (ton)</b>	<b>2.364.535</b>	<b>2.360.965</b>	<b>1.999.335</b>	<b>924.776</b>

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

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

en toneladas	PF2021				Totales
	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	
Maíz	233.900	99.441	7.127	2.258	342.726
Soja	151.808	168.747	15.907	3.492	339.954
Trigo	36.594	-	-	-	36.594
Sorgo	26.232	292	180	0	26.704
Girasol	4.846	-	-	-	4.846
Algodón	-	8.781	-	-	8.781
Otros	4.120	7.207	-	5.301	16.628
<b>Totales Granos y Otros</b>	<b>457.500</b>	<b>284.468</b>	<b>23.215</b>	<b>11.051</b>	<b>776.233</b>
<b>Caña de Azúcar</b>	<b>-</b>	<b>2.196.119</b>	<b>168.416</b>	<b>-</b>	<b>2.364.535</b>

en toneladas	PF2020				Totales
	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	
Maíz	334.821	89.900	4.264	4.925	433.910
Soja	179.023	157.949	19.608	2.475	359.055
Trigo	43.862	-	-	-	43.862
Frijoles	-	4.371	-	-	4.371
Sorgo	5.895	-	-	-	5.895
Girasol	2.573	-	-	-	2.573
Algodón	-	3.519	-	-	3.519
Otros	4.133	172	-	-	4.305
<b>Totales Granos y Otros</b>	<b>570.307</b>	<b>255.911</b>	<b>23.872</b>	<b>7.400</b>	<b>857.490</b>
<b>Caña de Azúcar</b>	<b>-</b>	<b>2.217.714</b>	<b>143.251</b>	<b>-</b>	<b>2.360.965</b>

Volumen de Ventas <sup>(3)</sup>	PF2021			PF2020			PF2019			PF2018		
	M.L. <sup>(1)</sup>	M.E. <sup>(2)</sup>	Total									
Maíz	286,6	70,0	356,6	325,4	64,1	389,5	191,4	0,2	191,6	290,7	6,0	296,7
Soja	229,3	56,1	285,4	308,8	110,2	419,0	166,4	101,9	268,3	172,0	23,4	195,4
Trigo	31,6	3,1	34,7	43,8	-	43,8	40,5	-	40,5	44,6	-	44,6
Sorgo	3,4	-	3,4	0,8	-	0,8	0,4	-	0,4	1,1	-	1,1
Girasol	4,7	-	4,7	9,3	-	9,3	2,4	-	2,4	4,6	-	4,6
Algodón	7,2	-	7,2	2,4	2,1	4,5	-	-	-	-	-	-
Otros	6,4	1,0	7,4	5,0	-	5,0	1,2	-	1,2	1,6	-	1,6
<b>Total de Granos (ton)</b>	<b>569,2</b>	<b>130,2</b>	<b>699,4</b>	<b>696,9</b>	<b>176,4</b>	<b>873,3</b>	<b>402,3</b>	<b>102,1</b>	<b>504,4</b>	<b>514,6</b>	<b>29,4</b>	<b>544,0</b>
<b>Caña de Azúcar (ton)</b>	<b>2.169,9</b>	<b>-</b>	<b>2.169,9</b>	<b>2.226,2</b>	<b>-</b>	<b>2.226,2</b>	<b>1.965,4</b>	<b>-</b>	<b>1.965,4</b>	<b>1.723,0</b>	<b>-</b>	<b>1.723,0</b>

(1) Mercado Local

(2) Mercado Extranjero

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

El resultado de la actividad Granos se incrementó en ARS 17 millones, pasando de una ganancia de ARS 2.850 millones durante el ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 2.867 millones durante el ejercicio 2021, principalmente como consecuencia de:

- Menores resultados en Argentina, producto de una pérdida proveniente de los derivados de granos (principalmente soja y maíz) por la tendencia alcista de los precios futuros, y una menor ganancia en el margen bruto de ventas y tenencia, producto del menor stock que dejó la campaña 19-20 en comparación a la del período anterior, compensado por mejores resultados productivos provenientes de la soja explicados por el aumento significativo del precio.
- Mayores resultados productivos en Brasil, producto de mejores precios y una mayor área sembrada de maíz, compensado por una variación negativa del resultado por derivados de commodities y ventas pactadas a precios inferiores a los de mercado.

El resultado de la actividad Caña de Azúcar aumentó en ARS 1.025 millones, pasando de una ganancia de ARS 1.606 millones en el ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 2.631 millones en 2021. Esto se debe principalmente a mejores resultados productivos de Brasil, producto principalmente de mayores resultados por ventas debido a mejores precios.

Superficie en explotación (has) <sup>(1)</sup>	Al 30/06/21	Al 30/06/20	Var a/a
Campos propios	109.576	105.799	3,6%
Campos alquilados	130.940	138.867	-5,7%
Campos en concesión	22.771	26.409	-13,8%
Campos propios arrendados a terceros	24.133	13.837	74,4%
<b>Superficie Total en Producción</b>	<b>287.420</b>	<b>284.912</b>	<b>0,9%</b>

(1) Incluye Agro-Uranga, Brasil y Paraguay

## II.b) Producción Ganadera

Volumen de Producción <sup>(1)</sup>	PF2021	PF2020	PF2019	PF2018	PF2017
Rodeo (ton)	9.956	11.783	11.173	10.566	7.627
Tambo	-	-	-	185	435
<b>Hacienda Carne (ton)</b>	<b>9.956</b>	<b>11.783</b>	<b>11.173</b>	<b>10.751</b>	<b>8.062</b>
<b>Leche (miles de litros) <sup>(2)</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.891</b>	<b>13.968</b>

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

(2) La actividad Leche se discontinuó en IIT 2018

Volumen de Ventas <sup>(1)</sup>	PF2021			PF2020			PF2019			PF2018		
	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total
Rodeo	16,6	-	16,6	19,3	-	19,3	9,4	-	9,4	13,3	-	13,3
Tambo <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,5	-	1,5
<b>Hacienda Carne (miles ton)</b>	<b>16,6</b>	<b>-</b>	<b>16,6</b>	<b>19,3</b>	<b>-</b>	<b>19,3</b>	<b>9,4</b>	<b>-</b>	<b>9,4</b>	<b>14,8</b>	<b>-</b>	<b>14,8</b>
<b>Leche (miles de litros)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,9</b>	<b>-</b>	<b>3,9</b>

M.L: Mercado Local

M.E: Mercado Extranjero

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

(4) La actividad Leche se discontinuó IIT 2018

## Hacienda

en ARS millones	PF 21	PF 20	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>2.844</b>	<b>2.800</b>	<b>1,6%</b>
Costos	-2.370	-2.433	-2,6%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor de los activos biológicos y productos agrícolas	714	290	146,2%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	2	-	-
<b>Ganancia bruta</b>	<b>1.190</b>	<b>657</b>	<b>81,1%</b>
Gastos generales y de administración	-165	-139	18,7%
Gastos de comercialización	-163	-173	-5,8%
Otros resultados operativos, netos	-84	2	-
<b>Ganancia operativa</b>	<b>778</b>	<b>347</b>	<b>124,2%</b>
<b>Ganancia de la actividad</b>	<b>778</b>	<b>347</b>	<b>124,2%</b>

Superficie en explotación - Ganadera (has) <sup>(1)</sup>	PF 21	PF 20	Var a/a
Campos propios	65.103	72.160	-9,8%
Campos alquilados	12.635	12.635	-
Campos en concesión	3.097	2.993	3,5%
Campos propios arrendados a terceros	1.775	9.368	-81,1%
<b>Superficie Total en Producción de Carne</b>	<b>82.610</b>	<b>97.156</b>	<b>-15,0%</b>

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

Stock de Hacienda	PF 21	PF 20	Var a/a
Hacienda de Cría	58.086	63.073	-7,9%
Hacienda de Invernada	4.972	10.539	-52,8%
Hacienda Ovina	11.865	10.561	12%
<b>Total Hacienda (cabezas)</b>	<b>74.923</b>	<b>84.173</b>	<b>-11,0%</b>

El resultado de la actividad Hacienda se incrementó en ARS 431 millones, pasando de una ganancia de ARS 347 millones en el ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 778 millones en 2021, producto de una variación positiva en el resultado por tenencia y en los resultados por venta de hacienda debido a que el aumento de los precios del presente ejercicio superó a la inflación.

## II.c) Alquileres y Servicios Agropecuarios

en ARS millones	PF 21	PF 20	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>929</b>	<b>1.023</b>	<b>-9,2%</b>
Costos	-242	-412	-41,3%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>687</b>	<b>611</b>	<b>12,4%</b>
Gastos generales y de administración	-74	-95	-22,1%
Gastos de comercialización	-54	-51	5,9%
Otros resultados operativos, netos	-35	2	-
<b>Ganancia operativa</b>	<b>524</b>	<b>467</b>	<b>12,2%</b>
<b>Ganancia de la actividad</b>	<b>524</b>	<b>467</b>	<b>12,2%</b>

El resultado de la actividad se incrementó en ARS 57 millones, pasando de una ganancia de ARS 467 millones en el ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 524 millones en 2021.

## III) Otros Segmentos

Incluimos dentro de "Otros" los resultados provenientes de nuestra inversión en FyO. En febrero de 2021, la Compañía vendió la totalidad de sus acciones de Sociedad Anónima Carnes Pampeanas S.A., propietaria del frigorífico Carnes Pampeanas en la provincia de La Pampa, Argentina.

El resultado del segmento se redujo en ARS 267 millones, pasando de una ganancia de ARS 1.189 millones para el ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 922 millones para el 2021 principalmente como consecuencia de una variación

negativa en el resultado de asociadas correspondiente a Agrofy S.A, parcialmente compensado por una mayor ganancia operativa correspondiente a Futuros y Opciones, debido principalmente a mayores márgenes en comisiones de corretaje de granos y un incremento en la ganancia de futuros y sociedad de bolsa, producto de una mayor participación de toneladas en el mercado de Matba-Rofex.

en ARS millones	PF 21	PF 20	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>5.398</b>	<b>4.274</b>	<b>26,3%</b>
Costos	-3.724	-2.936	26,8%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>1.674</b>	<b>1.338</b>	<b>25,1%</b>
Gastos generales y de administración	-360	-177	103,4%
Gastos de comercialización	-403	-329	22,5%
Otros resultados operativos, netos	131	251	-47,8%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>1.042</b>	<b>1.083</b>	<b>-3,8%</b>
Resultado por participación en asociadas	-120	106	-213,2%
<b>Ganancia del segmento</b>	<b>922</b>	<b>1.189</b>	<b>-22,5%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1.125</b>	<b>1.237</b>	<b>-9,1%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.125</b>	<b>1.237</b>	<b>-9,1%</b>

#### IV) Segmento Corporativo

El resultado negativo del segmento se incrementó en ARS 179 millones, pasando de una pérdida de ARS 251 millones en el ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 430 millones en el ejercicio 2021.

en ARS millones	PF 21	PF 20	Var a/a
Gastos generales y de administración	-439	-254	72,8%
<b>Pérdida operativa</b>	<b>-439</b>	<b>-254</b>	<b>72,8%</b>
<b>Pérdida del segmento</b>	<b>-439</b>	<b>-254</b>	<b>72,8%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-430</b>	<b>-251</b>	<b>71,3%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>-430</b>	<b>-251</b>	<b>71,3%</b>

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

Desarrollamos nuestro segmento de Propiedades Urbanas e Inversiones a través de nuestra subsidiaria IRSA. Al 30 de junio de 2021 nuestra participación, directa e indirecta, en la misma alcanzaba el 62,3% sobre el capital social.

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

en ARS Millones	PF 21	PF 20	Var a/a
Ingresos	10.114	21.219	-52,3%
Resultado Operativo	-5.732	57.185	-110,0%
<b>EBITDA</b>	<b>-5.077</b>	<b>59.141</b>	<b>-108,6%</b>
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>13.376</b>	<b>9.304</b>	<b>43,8%</b>
<b>Resultado del Segmento</b>	<b>-9.720</b>	<b>16.731</b>	<b>-158,1%</b>

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios disminuyeron un 52,3% durante el ejercicio 2021 comparado con 2020. En tanto el EBITDA ajustado, que excluye el efecto del resultado por cambios en el valor razonable no realizado de propiedades de inversión y adiciona el realizado, alcanzó los ARS 13.376 millones, un 43,8% superior al de 2020 producto principalmente de las ventas de oficinas realizadas.

## Deuda Financiera y otros

A continuación, se detalla la composición de la deuda:

### Negocio Agropecuario

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) <sup>(2)</sup>	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	45,7	Variable	< 360 días
ON Clase XXV	USD	59,6	9,00%	jul-21
ON Clase XXVII	USD	5,7	7,45%	jul-21
ON Clase XXIX	USD	74,2	3,50%	dic-21
ON Clase XXXII	USD	34,3	9,00%	nov-22
ON Clase XXIII <sup>(1)</sup>	USD	113,0	6,50%	feb-23
ON Clase XXX	USD	25,0	2,00%	ago-23
ON Clase XXXI	USD	1,1	9,00%	nov-23
ON Clase XXXIV	USD	35,7	6,99%	jun-24
Otras deudas		81,6	-	-
<b>Deuda Total CRESUD<sup>(3)</sup></b>	<b>USD</b>	<b>475,9</b>		
<b>Caja y equivalentes<sup>(3)</sup></b>	<b>USD</b>	<b>55,0</b>		
<b>Deuda Neta CRESUD</b>	<b>USD</b>	<b>420,9</b>		
<b>Deuda Total Neta BrasilAgro</b>	<b>USD</b>	<b>-77,9</b>		

(1) No considera recompras

(2) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 95,60 ARS/USD y 4,969 BRL/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(3) No incluye Carnes Pampeanas ni FyO

### Negocio Urbano e Inversiones

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2021:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	0,6	Variable	< 360 días
ON Clase VI	ARS	2,5	Variable	jul-21
ON Clase VII	USD	33,7	4,0%	ene-22
ON Clase X	ARS	7,3	Variable	mar-22
ON Clase V	USD	9,2	9,0%	may-22
ON Clase IX	USD	80,7	10,0%	mar-23
ON Clase I	USD	3,1	10,0%	mar-23
ON Clase VIII	USD	31,8	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	15,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	45,6	Variable	mar-24
Mutuo con IRSA PC <sup>(3)</sup>	USD	69,9	-	mar-22
Otra deuda	USD	8,8	-	feb-22
<b>Deuda Total IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>309,0</b>		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones	USD	8,0		
<b>Deuda Neta IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>301,0</b>		
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	58,5	-	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	18,9	Fija	feb-23
ON IRSA PC Clase II	USD	358,5	8,75%	mar-23
<b>Deuda Total IRSA PC</b>	<b>USD</b>	<b>435,9</b>		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones <sup>(2)</sup>	USD	92,8		
Crédito Intercompany	USD	69,9		
<b>Deuda Neta IRSA PC</b>	<b>USD</b>	<b>273,2</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 95,60 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

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

(3) Incluye montos tomados por IRSA y subsidiarias.

## Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Jun-21	Jun-20
Activo corriente	69.981	346.997
Activo no corriente	269.191	684.787
<b>Total del activo</b>	<b>339.172</b>	<b>1.031.784</b>
Pasivo corriente	70.427	259.637
Pasivo no Corriente	162.852	588.672
<b>Total del pasivo</b>	<b>233.279</b>	<b>848.309</b>
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	32.446	37.792
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	73.447	145.683
<b>Patrimonio neto</b>	<b>105.893</b>	<b>183.475</b>
<b>Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más Patrimonio neto</b>	<b>339.172</b>	<b>1.031.784</b>

## Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Jun-21	Jun-20
Resultado bruto	22.456	22.257
<b>Resultado operativo</b>	<b>9.924</b>	<b>66.743</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-4.435	11.060
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	5.489	77.803
Resultados financieros netos	6.206	-30.733
Resultado antes de impuesto a las ganancias	11.695	47.070
Impuesto a las Ganancias	-27.940	-11.948
Resultado del período de operaciones continuadas	-16.245	35.122
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-8.257	-5.080
<b>Resultado del período</b>	<b>-24.502</b>	<b>30.042</b>
Accionistas de la sociedad controlante	-12.569	5.901
Interés no controlante	-11.933	24.141

## Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Jun-21	Jun-20
Fondos generados por las actividades operativas	8.886	53.672
Fondos generados por las actividades de inversión	73.657	60.547
Fondos utilizados en las actividades de financiación	-54.165	-109.082
<b>Total de fondos generados durante el período</b>	<b>28.378</b>	<b>5.137</b>

## Indicadores

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

(1) Activo corriente/ Pasivo corriente

(2) Patrimonio Neto Total /Pasivo Total

(3) Activo no corriente/ total del Activo

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

## Hechos relevantes del período y posteriores

### **Agosto 2020: Emisión de Obligaciones Negociables**

El 31 de agosto de 2020, se emitió la decimoséptima Serie de Obligaciones Negociables, en el marco del Programa aprobado por la Asamblea de Accionistas, por hasta USD 500 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Clase XXX: denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable según se define en los documentos de la emisión, por un valor nominal de USD 25,0 millones, con vencimiento a los 36 meses desde la fecha de emisión. Devengarán intereses a una tasa fija del 2% nominal anual, pagaderos trimestralmente y amortizará su capital en un pago al vencimiento. El precio de emisión fue de 100,0% del valor nominal. Los fondos serán utilizados principalmente para la refinanciación de deuda.

### **Octubre 2020: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas**

Con fecha 26 de octubre de 2020, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Destino del resultado del ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020 a reserva legal y a la absorción de los resultados no asignados.
- No distribuir dividendos como consecuencia de la absorción de pérdidas.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2020.
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1% del Capital Social.

### **Noviembre 2020: Emisión de Obligaciones Negociables - Canje ON Clase XXIV - Normativa BCRA "A" 7106**

El 12 de noviembre de 2020, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase XXIV con un valor nominal de USD 73,6 millones.

El valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje (por ambas Clases) fue de aproximadamente USD 65,1 millones, lo que representa un 88,41% de aceptación, a través de la participación de 1.098 órdenes.

- ON Clase XXXI: Valor Nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje: aproximadamente USD 30,8 millones.
  - Valor Nominal a Emitirse: aproximadamente USD 1,3 millones.
  - Precio de Emisión: 100% del valor nominal (a la par).
  - Fecha de Vencimiento: 12 de noviembre de 2023.
  - Contraprestación de la Oferta de Canje: los Tenedores Elegibles, cuyas Obligaciones Negociables Existentes hayan sido aceptadas para el Canje por la Compañía, recibirán por cada 1 USD presentados al Canje, los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Existentes hasta la Fecha de Liquidación y Emisión y lo siguiente:
    - Una suma de dinero de aproximadamente USD 29,4 millones en concepto de Repago de Capital de tales Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje, en efectivo, en Dólares Estadounidenses, que será equivalente a USD 0,95741755 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje; y
    - El monto restante hasta completar USD 1 cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes presentadas al Canje, en Obligaciones Negociables Clase XXXI.
  - Tasa de Interés Fija Nominal Anual: 9,00%.

- Amortización: El capital de las Obligaciones Negociables Clase XXXI será amortizado en 3 cuotas anuales (33% de capital el 12 de noviembre de 2021, 33% de capital el 12 de noviembre de 2022; y 34% de capital, en la Fecha de Vencimiento de la Clase XXXI).
- Fechas de Pago de Intereses: Los intereses se pagarán trimestralmente por período vencido a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación.
- Domicilio de Pago: El pago será realizado en una cuenta en Caja de Valores en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- ON Clase XXXII: Valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje: aproximadamente USD 34,3 millones.
  - Valor Nominal a Emitirse: aproximadamente USD 34,3 millones.
  - Precio de Emisión: 100% del valor nominal (a la par).
  - Fecha de Vencimiento: Será el 12 de noviembre de 2022.
  - Contraprestación de la Oferta de Canje: los Tenedores Elegibles cuyas Obligaciones Negociables Existentes hayan sido aceptadas para el Canje por la Compañía, recibirán Obligaciones Negociables Clase XXXII por el 100% del monto de presentado para el canje y aceptado por la Compañía y los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Existentes hasta la Fecha de Liquidación y Emisión.
  - Contraprestación Anticipada: consistirá en el pago de USD 0,02 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes entregadas y aceptadas en el canje en o antes de la Fecha Límite para Acceder a la Contraprestación Anticipada. Dicha contraprestación se abonará en Pesos en la Fecha de Emisión y Liquidación de acuerdo al tipo de cambio publicado por la Comunicación "A" 3500 del BCRA del día hábil anterior a la Fecha de Expiración del Canje el cual es ARS 79,3433 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes entregadas y aceptadas en el Canje.
  - Tasa de Interés Fija Nominal Anual: 9,00%.
  - Amortización: El capital de las Obligaciones Negociables Clase XXXII será amortizado en una cuota en la Fecha de Vencimiento.
  - Fechas de Pago de Intereses: Los intereses se pagarán trimestralmente por período vencido a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación.
  - Domicilio de Pago: El pago será realizado en una cuenta en Caja de Valores de Nueva York, Estados Unidos, a cuyo fin la Compañía pondrá a disposición dólares estadounidenses en una cuenta informada por Caja de Valores en dicha jurisdicción.

### ***Diciembre 2020: Cambio de Sede Social***

La Compañía ha mudado sus oficinas de Moreno 877 Piso 24 CABA a Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA, constituyéndose este último domicilio en su nueva sede social.

### ***Febrero 2021: Ampliación de Capital - Brasilagro***

Con fecha 3 de febrero, Brasilagro concluyó una oferta pública de acciones por un monto total aproximado de BRL 500 millones mediante la emisión de 20 millones de acciones en una oferta primaria y 2,73 millones en una oferta secundaria.

La Compañía ha participado de la emisión primaria adquiriendo, en forma directa o a través de subsidiarias, 6.971.229 acciones. La contraprestación por las acciones se materializó con la venta, cuyo acuerdo fuera informado al mercado con fecha 23 de diciembre de 2020, del 100% de las acciones de sus subsidiarias, indirectamente controladas, Agropecuaria Acres del Sud S.A., Ombu Agropecuaria S.A, Yatay Agropecuaria S.A. y Yuchan Agropecuaria S.A. propietarias de aproximadamente 9.900 hectáreas agrícolas en la zona núcleo de Bolivia.

Como consecuencia de esta transacción, la participación de CRESUD en Brasilagro, neta de acciones en cartera, se incrementó del 33,8% al 34,1% de su capital social.

### **Febrero 2021: Venta del frigorífico Carnes Pampeanas**

Con fecha 24 de febrero, la Compañía vendió el 100% de las acciones de Sociedad Anónima Carnes Pampeanas S.A., propietaria del frigorífico Carnes Pampeanas en la provincia de La Pampa, Argentina.

El precio de la operación fue acordado en USD 10 millones, los cuales ya han sido abonados en su totalidad. El resultado contable de la operación fue una ganancia de aproximadamente ARS 781 millones.

Carnes Pampeanas S.A. fue adquirida por CRESUD en 2007 en sociedad con Tyson Foods y Cactus Feeders. Posteriormente hemos incrementado nuestra participación en el negocio, alcanzando la totalidad de las acciones de la compañía desde 2011.

### **Marzo 2021: Ampliación de Capital de CRESUD**

Con fecha 17 de febrero de 2021, la Compañía anunció el lanzamiento de su oferta pública de acciones por hasta 90 millones de acciones (o su equivalente 9 millones de ADS) y 90.000.000 de opciones para suscribir nuevas acciones ordinarias, a los tenedores registrados al 19 de febrero de 2021. Cada derecho correspondiente a una acción (o ADS) permitía a su titular suscribir 0,1794105273 nuevas acciones ordinarias y recibir sin cargo una opción con derecho a suscribir 1 acción ordinaria adicional en el futuro. El precio definitivo de suscripción para las nuevas acciones fue de ARS 70,31 o USD 0,472 y para los nuevos ADS de USD 4,72. Las nuevas acciones, escriturales, de ARS 1 (un peso) de valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción dan derecho a percibir dividendos en igualdad de condiciones que las actuales acciones en circulación.

Con fecha 5 de marzo de 2021, habiendo finalizado el período para ejercer el derecho de suscripción preferente, los accionistas de la Sociedad han suscripto bajo el derecho de preferencia la cantidad de 87.264.898 nuevas acciones, es decir el 97% de las acciones ofrecidas, y han solicitado a través del derecho de acrecer 26.017.220 nuevas acciones adicionales, por las cuales se emitirán 2.735.102 nuevas acciones, completando de esta forma la emisión de la totalidad de 90.000.000 de nuevas acciones (o su equivalente en ADSs) ofrecidas. Asimismo, se emitirán 90.000.000 de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir hasta 90.000.000 de nuevas acciones.

El precio de ejercicio de las opciones será de USD 0,566. Las opciones podrán ser ejercidas trimestralmente a partir de que se cumplan 90 días desde su emisión los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año (siempre que dichas fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión.

A la fecha de la emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad recibió la totalidad de los fondos por la suma de USD 42,5 millones y emitió las nuevas acciones, incrementándose el capital social a 591.642.804 millones.

### **Mayo 2021: Warrants Brasilagro**

El 15 de mayo de 2021 operó el vencimiento de los warrants de Brasilagro que habían sido otorgados a los socios fundadores en el nacimiento de la compañía en 2006. Ante este vencimiento, la Sociedad ejerció la totalidad de su tenencia directa e indirecta correspondiente a 181.368 warrants que otorgan derecho a recibir 14.542.083 nuevas acciones ordinarias. El precio de ejercicio de dichas opciones fue de BRL 22,1165 por acción, por lo que el monto invertido ascendió a BRL 321,6 millones (aproximadamente USD 61,9 millones).

## **Junio y julio 2021: Emisión de Obligaciones Negociables y Canje ON Clase XXV – Normativa BCRA**

Como consecuencia de la normativa “A” 7308 dispuesta por el BCRA se realizaron las emisiones de las Obligaciones Negociables Clase XXXIII y XXXIV, con la finalidad de llevar a cabo la refinanciación de las Obligaciones Negociables Clase XXV por un valor nominal de USD 59.561.897, con vencimiento el 12 de julio de 2021.

El 30 de junio de 2021 se emitió la vigésima Serie de Obligaciones Negociables, en el marco del Programa aprobado por la Asamblea de Accionistas, por hasta USD 500 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XXXIV: denominadas y pagaderas en dólares por un valor nominal de USD 35,7 millones, con vencimiento a los 36 meses desde la fecha de emisión. Devengarán intereses a una tasa fija del 6,99% nominal anual, pagaderos semestralmente y amortizará su capital en tres pagos a los 12, 24 y 36 meses desde la fecha de emisión. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal. Los fondos serán utilizados principalmente para la refinanciación de deuda.

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

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

## **Julio 2021: Cancelación ON Clase XXV**

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

## Septiembre 2021: Emisión de Obligaciones Negociables Clase XXXV

Con posterioridad al cierre del ejercicio, con fecha 2 de septiembre de 2021 se publicó el Aviso de Suscripción de las Obligaciones Negociables Clase XXXV, siendo los días 2 y 3 de septiembre de 2021 el periodo de difusión. La licitación se llevará a cabo el día 6 de septiembre de 2021.

A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XXXV: por un monto de hasta USD 15 millones, ampliables hasta el monto disponible del programa, con vencimiento a los 36 meses de la fecha de emisión, a ser integrada y pagadera en pesos al tipo de cambio aplicable (según se define en los documentos relacionados), y/o en especie con las Obligaciones Negociables Clase XXIX. Devengarán una tasa de interés fija a licitar, con intereses pagaderos semestralmente. El capital será amortizado en tres cuotas, 25% a los 24 meses, 25% a los 30 meses y el 50% restante al vencimiento.

## Reconciliación de EBITDA

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

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

Para el período de doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2021	2020
Resultado del período	-24.502	30.042
Resultado de operaciones discontinuadas	8.257	5.080
Impuesto a las ganancias	27.940	11.948
Resultados financieros, netos	-6.206	30.733
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	4.435	-11.060
Depreciaciones y amortizaciones	3.452	2.947
<b>EBITDA (no auditado)</b>	<b>13.376</b>	<b>69.690</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio agropecuario	-5.510	-1.172
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio inmobiliario	18.577	-48.165
<b>EBITDA Ajustado (no auditado)</b>	<b>26.443</b>	<b>20.353</b>

## Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio

La campaña 2021 estuvo motivada por una demanda de granos activa, muy buenos precios de los commodities, condiciones climáticas mixtas y un mercado de real estate más dinámico. A pesar de las diferentes restricciones sanitarias y el avance de la pandemia, todas nuestras operaciones agropecuarias continuaron su desarrollo con normalidad al ser la producción agropecuaria una actividad esencial para garantizar el abastecimiento de alimentos.

La campaña 2022 se presenta de dimensiones similares a la que termina, con precios de commodities superiores, costos en aumento y mayores márgenes por hectárea. Aplicaremos las mejores prácticas agropecuarias para minimizar el riesgo climático y alcanzar elevados rendimientos.

La gestión ganadera termina un excelente año productivo y de precios. La nueva campaña se presenta con ciertos interrogantes con respecto a la demanda internacional y a la posición exportadora que podría adoptar la Argentina. Nosotros continuaremos focalizados en mejorar nuestra productividad y controlando los costos, trabajando eficientemente para alcanzar los mayores márgenes operativos posibles. Continuaremos concentrando nuestra producción ganadera en campos propios, principalmente en el Noroeste de Argentina y consolidando nuestra actividad en Brasil.

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

El negocio de propiedades urbanas e inversiones, que poseemos a través de IRSA, presenta desafíos para el año 2022. Las industrias de centros comerciales, oficinas y hoteles se han visto afectadas durante la pandemia del COVID-19 y han atravesado grandes cambios. Sin embargo, confiamos en la calidad del portafolio y la capacidad del management de adecuarse al contexto ofreciendo productos y servicios según las actuales necesidades de los clientes. Prevemos una buena recuperación del negocio de centros comerciales y hoteles en la medida que avance el plan de vacunación y se flexibilicen los protocolos y esperamos que el segmento de oficinas continúe operando con normalidad, cómo lo hizo durante la pandemia, a pesar de que la mayoría de los inquilinos adoptaron la modalidad "home-office". Seguiremos trabajando en 2022 en ocupar la superficie de renta disponible, eficientizar la estructura de costos y consolidar el mejor portafolio de real estate de Argentina.

En el marco del contexto nacional e internacional inicialmente expuesto, el Directorio de la Sociedad continuará en la evaluación de herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones. En el marco de ese análisis las herramientas indicadas pueden estar vinculadas con procesos de reorganización societaria (fusión, escisión o una combinación de ambas), implementación de eficiencias financieras y/o corporativas en sociedades internacionales de titularidad directa o indirecta de la Sociedad mediante procesos de reorganización, disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, recompra de acciones e instrumentos similares a los descriptos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

La Compañía mantiene su compromiso de preservar la salud y el bienestar de sus clientes, empleados, locatarios y toda la población, reevaluando constantemente sus decisiones de acuerdo con la evolución de los eventos, las normas que se dicten y las pautas de las autoridades competentes.

Sergio E. Elsztain  
Presidente

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados  
al 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020**

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

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activo no corriente</b>		
Propiedades de inversión	191.099	345.711
Propiedades, planta y equipo	40.115	90.054
Propiedades para la venta	1.644	7.294
Activos intangibles	2.990	42.344
Derechos de uso de activos	4.257	32.936
Activos biológicos	3.247	2.642
Inversión en asociadas y negocios conjuntos	12.999	112.842
Activos por impuesto diferido	493	1.392
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	35	94
Activos restringidos	202	2.908
Créditos por ventas y otros créditos	10.715	41.044
Inversiones en activos financieros	1.320	5.280
Instrumentos financieros derivados	75	246
<b>Total del activo no corriente</b>	<u><b>269.191</b></u>	<u><b>684.787</b></u>
<b>Activo corriente</b>		
Propiedades para la venta	114	3.479
Activos biológicos	6.718	4.165
Inventarios	10.686	13.623
Activos restringidos	-	9.326
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	164	460
Grupos de activos destinados para la venta	-	65.812
Créditos por ventas y otros créditos	22.723	65.663
Inversiones en activos financieros	1.414	27.324
Activos financieros disponibles para la venta	-	5.072
Instrumentos financieros derivados	633	482
Efectivo y equivalentes de efectivo	27.529	151.591
<b>Total del activo corriente</b>	<u><b>69.981</b></u>	<u><b>346.997</b></u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<u><b>339.172</b></u>	<u><b>1.031.784</b></u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	32.446	37.792
Interés no controlante	73.447	145.683
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>	<u><b>105.893</b></u>	<u><b>183.475</b></u>
<b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo no corriente</b>		
Préstamos	73.233	481.268
Pasivos por impuesto diferido	82.231	74.301
Deudas comerciales y otras deudas	2.250	4.485
Provisiones	389	4.643
Beneficios a empleados	-	671
Instrumentos financieros derivados	47	112
Pasivos por arrendamiento	4.567	22.821
Remuneraciones y cargas sociales	135	371
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<u><b>162.852</b></u>	<u><b>588.672</b></u>
<b>Pasivo corriente</b>		
Deudas comerciales y otras deudas	19.585	53.806
Préstamos	45.435	147.780
Provisiones	151	3.669
Grupo de pasivos destinados para la venta	-	35.521
Remuneraciones y cargas sociales	1.486	7.037
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	1.096	1.238
Pasivos por arrendamiento	1.593	8.503
Instrumentos financieros derivados	1.081	2.083
<b>Total del pasivo corriente</b>	<u><b>70.427</b></u>	<u><b>259.637</b></u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<u><b>233.279</b></u>	<u><b>848.309</b></u>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<u><b>339.172</b></u>	<u><b>1.031.784</b></u>

## Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidados por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021, 2020 y 2019

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

	<b>30.06.21</b>	<b>30.06.20</b>	<b>30.06.19</b>
Ingresos	42.411	51.068	47.529
Costos	(33.832)	(33.925)	(26.733)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	14.467	4.128	3.251
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(590)	986	(65)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>22.456</b>	<b>22.257</b>	<b>23.982</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(2.246)	51.040	(58.033)
Resultado por venta de campos	1.310	1.259	998
Gastos generales y de administración	(5.167)	(5.147)	(6.090)
Gastos de comercialización	(4.147)	(4.850)	(3.294)
Otros resultados operativos, netos	(2.282)	2.500	727
Honorarios por gerenciamiento	-	(316)	-
<b>Ganancia / (Pérdida) operativa</b>	<b>9.924</b>	<b>66.743</b>	<b>(41.710)</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(4.435)	11.060	(10.778)
<b>Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>5.489</b>	<b>77.803</b>	<b>(52.488)</b>
Ingresos financieros	657	460	312
Costos financieros	(15.020)	(15.319)	(10.490)
Otros resultados financieros	19.997	(15.710)	(999)
RECPAM	572	(164)	(1.026)
Resultados financieros, netos	<b>6.206</b>	<b>(30.733)</b>	<b>(12.203)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>11.695</b>	<b>47.070</b>	<b>(64.691)</b>
Impuesto a las ganancias	(27.940)	(11.948)	(820)
<b>Resultado del ejercicio de operaciones continuadas</b>	<b>(16.245)</b>	<b>35.122</b>	<b>(65.511)</b>
Resultado de operaciones discontinuadas	(8.257)	(5.080)	4.334
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(24.502)</b>	<b>30.042</b>	<b>(61.177)</b>
<i>Otros resultados integrales:</i>			
<b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>			
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias	(915)	(3.783)	593
Superávit por revaluación	983	922	1.668
<b>Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones continuadas</b>	<b>68</b>	<b>(2.861)</b>	<b>2.261</b>
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones discontinuadas	(11.442)	20.009	(3.469)
<b>Total de otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>(11.374)</b>	<b>17.148</b>	<b>(1.208)</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>(35.876)</b>	<b>47.190</b>	<b>(62.385)</b>
Resultado integral de operaciones continuadas	(16.177)	32.261	(63.250)
Resultado integral de operaciones discontinuadas	(19.699)	14.929	865
<b>Resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>(35.876)</b>	<b>47.190</b>	<b>(62.385)</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	(12.569)	5.901	(40.248)
Interés no controlante	(11.933)	24.141	(20.929)
<b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	(7.679)	11.345	(19.631)
Interés no controlante	(8.566)	23.777	(45.880)
<b>Total resultado integral atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	(15.912)	3.636	(40.672)
Interés no controlante	(19.964)	43.554	(21.713)
<b>Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>			
Básico	(23,84)	11,19	(76,33)
Diluido	(23,84)	10,88	(76,33)
<b>Resultado del ejercicio de las operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>			
Básico	(14,56)	21,52	(37,23)
Diluido	(14,56)	20,91	(37,23)

## Estados de Flujo de Efectivo Consolidados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019

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

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	5.887	18.307	6.895
Impuesto a las ganancias pagado	(42)	(455)	(505)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas</b>	<u>5.845</u>	<u>17.852</u>	<u>6.390</u>
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas</b>	<u>3.041</u>	<u>35.820</u>	<u>31.978</u>
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>	<u>8.886</u>	<u>53.672</u>	<u>38.368</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Cobros por disminución de participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	9
Venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	342	-	-
Aportes de capital en negocios conjuntos y asociadas	(42)	(2.860)	(47)
Aumento de participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	(132)
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión	(999)	(5.523)	(6.425)
Cobros por venta de propiedades de inversión	18.536	586	8.442
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(2.022)	(2.106)	(2.700)
Anticipos financieros	(68)	(119)	(13)
Adquisición de activos intangibles	(85)	(106)	(315)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	877	17	23
Aumento de depósitos restringidos, netos	-	(314)	(2.850)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	-	404	738
Cobro de préstamos otorgados	9	-	311
Adquisición de inversiones en activos financieros	(16.758)	(20.922)	(59.620)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	31.923	27.975	66.327
Intereses cobrados de activos financieros	673	(59)	(1.819)
Dividendos pagados de activos financieros	-	(18)	45
Dividendos cobrados de activos financieros	440	-	-
Préstamos otorgados a vinculadas	(217)	(248)	(9)
Cobros por préstamos otorgados a asociadas y negocios conjuntos	58	2.704	-
Efectivo incorporado por combinación de negocios, neto del efectivo pagado	(3.163)	24	-
Disminución en títulos y valores mobiliarios	51	-	2.859
Cobro por venta de campos	-	-	310
<b>Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de inversión continuadas</b>	<u>29.555</u>	<u>(565)</u>	<u>5.134</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas	44.102	61.112	10.715
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión</b>	<u>73.657</u>	<u>60.547</u>	<u>15.849</u>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	57.084	58.472	20.770
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(93.577)	(46.291)	(13.990)
Obtención/ (cancelación) neta préstamos de corto plazo	8.160	(4.461)	3.377
Intereses pagados	(20.539)	(12.236)	(9.496)
Recompra de acciones propias	-	-	(1.844)
Recompra de obligaciones negociables	(6.696)	(3.911)	(3.678)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera	7.058	-	-
Aportes del interés no controlante en subsidiarias	638	-	-
Adquisición de terceros en interés no controlante en subsidiarias	(75)	(904)	(1.476)
Cobro por emisión de acciones y otro instrumento de patrimonio	12.635	-	-
Pagos pasivos por arrendamientos	(41)	-	-
Dividendos pagados	(711)	(1.556)	-
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias	(2.587)	(333)	(1.000)
(Pagos)/Cobros netos de instrumentos financieros derivados	(520)	7.426	(1.097)
Emisión de capital en subsidiarias	3.105	-	-
Cancelación de compras financiadas	-	-	(6)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación continuadas</b>	<u>(36.066)</u>	<u>(3.794)</u>	<u>(8.440)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación discontinuadas	(18.099)	(105.288)	(30.214)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>	<u>(54.165)</u>	<u>(109.082)</u>	<u>(38.654)</u>
(Disminución)/Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	(666)	13.493	3.084
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	29.044	(8.356)	12.479
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<u>28.378</u>	<u>5.137</u>	<u>15.563</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	151.591	134.135	129.079
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	(191)	(675)	(363)
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	(6.910)	12.994	(10.144)
Desconsolidación	(145.339)	-	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	<u>27.529</u>	<u>151.591</u>	<u>134.135</u>

**Oficinas Centrales**

Carlos M. Della Paolera 261 Piso 9

Tel +(54 11) 4814-7800/9

Fax +(54 11) 4814-7876

www.cresud.com.ar

C1091AAF – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

**Relación con Inversores**

Alejandro Elsztain – CEO

Matías Gaivironsky – CFO

Santiago Donato – IRO

(54 11) 4323 7449

ir@cresud.com.ar

**Asesores Legales de la Compañía**

Estudio Zang. Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

**Audidores independientes de la Compañía**

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850-0000

Boucharde 557 Piso 7º

C1106ABG – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

**Agente de Registro y Transferencia**

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de Mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

**Agente Depositario de ADS's**

The Bank of New York Mellon

Tel. 1 888 BNY ADRS (269-2377)

Tel. 1 610 312 5315

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York, NY 10286 1258 – Estados Unidos de Norteamérica

Símbolo BYMA: **CRES**

Nasdaq Symbol: **CRESY**