



Anuncio de Resultados

IT PF 2021



CRESUD lo invita a participar de su conferencia telefónica correspondiente al primer trimestre del Período Fiscal 2021

Viernes 20 de noviembre de 2020, 04:00 PM BA (02:00 PM US EST)

La conferencia será dirigida por:

Alejandro Elsztain, CEO

Carlos Blousson, Gerente General de Argentina y Bolivia

Matías Gaivironsky, CFO

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

<https://irsacorp.zoom.us/j/87306808467?pwd=a0NPbi9qNXNzTmxHS1RpK1VmCHgxUT09>

Webinar ID: 873 0680 8467

Contraseña: 726457

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

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

Información de Contacto

Alejandro Elsztain – CEO
Matías Gaivironsky – CFO

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

Hechos destacados

- El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2021 registró una ganancia de ARS 7.526 millones comparado con ARS 9.492 millones en igual período de 2020. El resultado de las operaciones continuadas registró una ganancia de ARS 13.922 millones producto principalmente de mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión de nuestra subsidiaria IRSA.
- El resultado de las operaciones discontinuas reflejó una pérdida de ARS 6.396 millones producto de la desconsolidación de la inversión en Israel a partir del 30 de septiembre de 2020.
- El EBITDA ajustado del período alcanzó los ARS 5.811 millones, un 63,5% superior al de igual período de 2020. El EBITDA ajustado de los segmentos que conforman el negocio agropecuario fue de ARS 2.244 millones y el del negocio de propiedades urbanas e inversiones (IRSA), ARS 4.913 millones.
- La campaña 2021 se está desarrollando con elevados precios internacionales de commodities y condiciones climáticas de “Niña” moderada a neutral. Esperamos sembrar aproximadamente 262.000 ha.
- Con posterioridad al cierre, concretamos un canje de las Obligaciones Negociables Clase XXIV por un valor nominal de USD 73,6 millones. El valor nominal de las obligaciones negociables presentadas y aceptadas al Canje fue de aproximadamente USD 65,1 millones, lo que representa un 88,41% de aceptación, a través de la participación de 1.098 órdenes.

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

Contexto económico en el que opera la Sociedad

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 hasta el 8 de noviembre de 2020, más de 1.200.000 casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional implementó una serie de medidas sanitarias de aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional que comenzó el 19 de marzo de 2020 y que se extendió hasta el 8 de noviembre de 2020 inclusive en el Área Metropolitana de Buenos Aires aunque se ha prolongado en algunas ciudades del interior del país. Entre estas medidas que afectaron la economía local se destacan: la ampliación de la emergencia pública en materia sanitaria, el cierre total de fronteras, la suspensión de vuelos internacionales y de cabotaje, la suspensión del transporte terrestre de media y larga distancia, la suspensión de espectáculos artísticos y deportivos cierre de negocios no considerados esenciales, incluidos los centros comerciales y hoteles.

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 espera una fuerte contracción de la economía argentina.

Luego de diversas negociaciones entre el gobierno argentino y los bonistas, el gobierno argentino anunció la celebración de un principio de acuerdo con los principales grupos de acreedores, a fin de evitar el default. El 28 de agosto de 2020 el gobierno informó que los tenedores del 93,55% del monto total de capital pendiente de todos los bonos aceptaron el canje de la deuda, y con fecha 31 de agosto de 2020, el gobierno nacional obtuvo los consentimientos requeridos para canjear y/o modificar el 99,01% del monto total de capital pendiente de todas las series de los bonos elegibles. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los nuevos bonos ya se encuentran cotizando en el mercado.

A su vez, el gobierno tiene el desafío de lograr una renegociación exitosa de la deuda con el FMI. En caso de que la Argentina logre un resultado favorable y acuerde la reestructuración de su deuda con el FMI, esto podría impactar favorablemente en la economía argentina, en el mediano y largo plazo. Por el contrario, la falta de un acuerdo con los acreedores privados externos podría derivar en un default de la deuda soberana argentina y, en consecuencia, esta situación podría generar limitaciones a la capacidad de las empresas para acceder a nuevo financiamiento.

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

- En agosto de 2020, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del (11,6%) respecto al mismo mes de 2019, y del 1,1% respecto del mes anterior.
- El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en octubre de 2020, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista del 35,8% para 2020. Los analistas que confirman el REM prevén una variación del PBI real para 2020 de (11,6%). A su vez, prevén en 2021 un rebote en la actividad económica, alcanzando un crecimiento económico de 4,5%.
- La inflación interanual al 30 de septiembre de 2020 alcanzó el 36,6%.
- En el periodo de septiembre 2019 a septiembre 2020, el peso se depreció 32,3% frente al dólar estadounidense de acuerdo al tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 30 de septiembre de 2020 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 82% 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 15 de septiembre de 2020, el Banco Central de la República Argentina publicó las Comunicaciones “A” 7105 y 7106 por las cuales se establece, entre otras medidas, que quienes registren deudas financieras con vencimientos de capital en moneda extranjera programados entre el 15.10.2020 y el 31.03.2021, debieron 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. Cabe mencionar que para los vencimientos a registrarse desde la fecha de entrada en vigor de la comunicación (16 de septiembre de 2020) y hasta el 31.12.2020, el plan de refinanciación debió presentarse con anterioridad al 30.09.2020; y el plazo de presentación para los restantes vencimientos -entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de marzo de 2021 deberá presentarse con un plazo como mínimo de 30 días corridos antes del vencimiento de capital a refinanciarse.

Pandemia de COVID-19

Tal como se describe en la nota sobre el contexto económico en el que opera la Sociedad, la pandemia del COVID-19, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio de la Sociedad.

A continuación, se establecen los impactos estimados actuales de la pandemia de COVID-19 en la Compañía a la fecha de estos estados financieros:

El negocio agropecuario de Cresud y de sus subsidiarias en Brasil, Paraguay y Bolivia continuaron operando con relativa normalidad; dado que la actividad agropecuaria ha sido considerada una actividad esencial en los países donde opera la Sociedad. De todas formas, el efecto del Covid-19 podría provocar cambios en la demanda a escala global y afectar los precios de los commodities en el mercado internacional y local en el corto plazo.

- Como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país desde el 20 de marzo de 2020, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos. Las reaperturas comenzaron en los centros comerciales del interior del país durante los meses de mayo, junio y julio 2020. En agosto, se procedió a la apertura de Distrito Arcos, outlet premium a cielo abierto en la ciudad de Buenos Aires y en octubre de 2020 abrieron los centros comerciales del Grupo en la Ciudad y el Gran Buenos Aires. Al 31 de octubre de 2020, todos los centros comerciales del Grupo se encontraban abiertos operando con rigurosos protocolos. No obstante, la incertidumbre de la situación podría originar retrocesos en las aperturas ya realizadas como ocurrió en algunos centros comerciales del interior del país en meses previos dado al incremento de casos en dichas regiones.
- Dado el cierre de los centros comerciales, el Grupo ha decidido condonar la facturación y el cobro del Valor Mensual Asegurado (V.M.A.) hasta el 30 de septiembre de 2020, con algunas excepciones y bonificar el fondo de promoción colectiva durante el mismo periodo, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios. Adicionalmente, se ha detectado un incremento de los índices de morosidad de algunos locatarios. Como resultado de lo anterior, el impacto en los centros comerciales es una disminución de los ingresos por alquileres y servicios del 82,4% en el primer trimestre del ejercicio 2021 comparado con igual período del ejercicio anterior y de un incremento del 12,6% comparado con el trimestre inmediato anterior. Adicionalmente el cargo de incobrables en el primer trimestre del ejercicio 2021 es de ARS 40 millones comparado con ARS 37 millones en igual período del año anterior.
- En relación con las oficinas, si bien la mayoría de los locatarios están trabajando en la modalidad home office, las mismas se encuentran operativas con estrictos protocolos de seguridad e higiene. A la fecha, no hemos evidenciado un deterioro en la cobranza.
- La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio DIRECTV Arena, establecimientos que la Sociedad posee en forma directa o indirecta, se encuentran también cerrados desde el día 20 de marzo. Todos los congresos previstos se encuentran suspendidos, gran parte de las ferias y convenciones se postergaron, mientras que los shows programados en el estadio DIRECTV Arena fueron en su mayoría cancelados. La fecha de reapertura de estos establecimientos es incierta, así como también la futura agenda de ferias, convenciones y espectáculos.
- Los hoteles Libertador en la Ciudad de Buenos Aires y Llao Llao en la provincia de Río Negro han cerrado temporariamente desde que se decretó el aislamiento obligatorio en marzo 2020 mientras que el Hotel Intercontinental en la Ciudad de Buenos Aires ha trabajado únicamente bajo un plan de contingencia y emergencia. Como resultado de lo anterior, el impacto en los presentes estados contables es una disminución de los ingresos del 99% en el primer trimestre del ejercicio 2021 comparado con el mismo período del ejercicio anterior. Con posterioridad al cierre, el 16 de noviembre, abrió sus puertas el Hotel Llao Llao operando bajo estrictos protocolos. Se espera que los hoteles de la ciudad de Buenos Aires comiencen a flexibilizar gradualmente su actividad en los próximos meses.

En relación a los vencimientos de deuda del Grupo durante el primer trimestre del ejercicio 2021, IRSA, en el mes de mayo y julio 2020, ha emitido obligaciones negociables en el mercado local por la suma aproximada de USD 105,4 millones. Con los fondos de estas emisiones, IRSA canceló sus Obligaciones Negociables con vencimiento en julio y en agosto de 2020. Por su parte, IRSA CP canceló sus Obligaciones Negociables Clase IV con fecha 14 de septiembre.

Con posterioridad al cierre, en noviembre de 2020, el Grupo poseía vencimientos de Obligaciones Negociables enmarcados en el período contemplado por la disposición "A" 7106 del BCRA mencionada anteriormente. A saber; la Clase XXIV de Cresud por un valor nominal de USD 73,6 millones con vencimiento el 14 de noviembre de 2020 y la Clase I de IRSA por un valor nominal de USD 181,5 millones con vencimiento el 15 de noviembre de 2020, así como otras deudas bancarias. Cresud e IRSA presentaron una propuesta al BCRA en los plazos correspondientes y concretaron operaciones de canje de dichas Obligaciones Negociables. Cresud a través de la cancelación en efectivo de USD 29,2 millones y la emisión de dos nuevas series de Obligaciones Negociables Clase XXXI y Clase XXXII por un valor nominal de USD 1,3 millones y USD 34,3 millones. Por su parte, IRSA lo hizo a través de la cancelación en efectivo de USD 72,6 millones y la emisión de dos nuevas series de Obligaciones Negociables Clase VIII y Clase IX por un valor nominal de USD 31,7 millones y USD 80,7 millones (incluyendo USD 6,5 millones de nueva suscripción).

Con respecto a la deuda financiera que posee el Grupo en los próximos 12 meses

- Cresud enfrenta el vencimiento de sus Obligaciones Negociables Clase XXVI en enero de 2021 por un valor nominal de ARS 995 millones (aproximadamente USD 13,1 millones), la Clase XXVIII en abril de 2021 por un valor nominal de USD 27,5 millones y las Clases XXV y XXVII en julio de 2021 por un valor nominal de USD 59,6 millones y USD 5,7 millones respectivamente. Asimismo, Cresud tiene descubiertos bancarios por USD 24,8 millones y otra deuda bancaria por USD 64,4 millones. Al 30 de septiembre, tenía una posición de liquidez de aproximadamente USD 71,9 millones.
- La subsidiaria IRSA enfrenta el vencimiento de sus Obligaciones Negociables Clase III por un valor nominal de ARS 354 millones (equivalente a USD 4,6 millones) con vencimiento el 21 de febrero de 2021, Obligaciones Negociables Clase IV por un valor nominal de USD 51,4 millones con vencimiento el 21 de mayo de 2021, Obligaciones Negociables Clase VI por un valor nominal de ARS 335 millones (equivalente a USD 4,4 millones) con vencimiento el 21 de julio de 2021, descubiertos bancarios por un monto equivalente a USD 22,0 millones y otra deuda bancaria por USD 11,8 millones. Por su parte, IRSA PC tiene vencimientos de deuda bancaria por la suma aproximada de USD 72,7 millones.
- Es importante mencionar que IRSA tiene aprobado con IRSA PC una línea de crédito por hasta la suma de USD 180 millones a 3 años, de los cuales al 30 de septiembre de 2020 IRSA utilizó aproximadamente USD 104,5 millones, quedando el saldo disponible. Adicionalmente, en la Asamblea anual de accionistas realizada el 26 de octubre de 2020 IRSA PC aprobó la distribución de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 9.700 millones que será abonado con fecha 25 de noviembre. Al 30 de septiembre, IRSA poseía una participación del 80,65% del capital social de IRSA PC.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es desconocido e imposible de predecir razonablemente. Sin embargo, si bien ha producido efectos significativos a corto plazo, no se prevé que los mismos afecten la continuidad de los negocios ni 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 de la Sociedad.

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	3M 21	3M 20	Var a/a
Ingresos	9.676	13.082	-26,0%
Costos	-7.984	-9.090	-12,2%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de la cosecha	679	511	32,9%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	528	531	-0,6%
Ganancia bruta	2.899	5.034	-42,4%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	23.676	12.121	95,3%
Resultado por venta de campos	81	290	-72,1%
Gastos generales y de administración	-979	-1.032	-5,1%
Gastos de comercialización	-1.213	-1.091	11,2%
Otros resultados operativos, netos	275	383	-28,2%
Honorarios por gerenciamiento	-470	-	100,0%
Resultado operativo	24.269	15.705	54,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	701	519	35,1%
EBITDA (no auditado)	24.970	16.224	53,9%
EBITDA AJUSTADO (no auditado)	5.811	3.555	63,5%
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	134	870	-84,6%
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	24.403	16.575	47,2%
Resultados Financieros, Netos	-2.504	-18.251	-86,3%
Resultado antes de impuestos a las ganancias	21.899	-1.676	-
Impuesto a las ganancias	-7.977	-2.719	193,4%
Resultado del período de operaciones continuadas	13.922	-4.395	-
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-6.396	13.887	-146,1%
Resultado del período	7.526	9.492	-20,7%
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	2.893	-3.193	-
Interés no controlante	4.633	12.685	-63,5%

Los ingresos consolidados disminuyeron un 26,0% en el primer trimestre del ejercicio 2021 comparado con igual período de 2020 en tanto el EBITDA ajustado alcanzó los ARS 5.811 millones, un 63,5% superior al de igual período de 2020. El EBITDA ajustado de los segmentos que conforman el negocio agropecuario fue de ARS 2.244 millones y el del negocio de propiedades urbanas e inversiones (IRSA), ARS 4.913 millones.

El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2021 registró una ganancia de ARS 7.526 millones comparado con ARS 9.492 millones en igual período de 2020, lo cual implica una caída del 20,7%. El resultado de las operaciones continuadas registra una ganancia de ARS 13.922 millones, comparado con una pérdida de ARS 4.395 millones en igual período del ejercicio anterior. Este incremento significativo en el resultado se explica por mayores resultados por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión de nuestra subsidiaria IRSA. Por otra parte, el resultado de las operaciones discontinuas refleja una pérdida de ARS 6.396 millones producto de la desconsolidación de la inversión en Israel al 30 de septiembre de 2020, explicada por el resultado operativo del período y la pérdida por la baja de los activos remanentes y las reservas asociadas. Para más información ver "Hechos Relevantes y Posteriores".

Descripción de las operaciones por segmento

	3M 2021					Variación 3M 21 vs. 3M 20
	Negocio	Negocio propiedades urbanas e inversiones			Total	
		Agropecuario	Argentina	Israel		
Ingresos	8.355	1.219	-	1.219	9.574	-22,7%
Costos	-7.141	-651	-	-651	-7.792	-5,7%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	662	-	-	-	662	42,1%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	528	-	-	-	528	-0,6%
Ganancia bruta	2.404	568	-	568	2.972	-42,0%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	46	24.467	-	24.467	24.513	93,5%
Resultado por venta de campos	81	-	-	-	81	-72,1%
Gastos generales y de administración	-336	-651	-5	-656	-992	-5,7%
Gastos de comercialización	-773	-452	-	-452	-1.225	10,8%
Otros resultados operativos, netos	288	-25	-	-25	263	-29,5%
Resultado operativo	1.710	23.907	-5	23.902	25.612	57,2%
Resultado por participación en asociadas	-12	-472	-	-472	-484	-206,6%
Resultado del segmento	1.698	23.435	-5	23.430	25.128	50,0%

	3M 2020				
	Negocio	Negocio propiedades urbanas e inversiones			Total
		Agropecuario	Argentina	Israel	
Ingresos	8.777	3.613	-	3.613	12.390
Costos	-7.520	-744	-	-744	-8.264
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	466	-	-	-	466
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	531	-	-	-	531
Ganancia bruta	2.254	2.869	-	2.869	5.123
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	25	12.644	-	12.644	12.669
Resultado por venta de campos	290	-	-	-	290
Gastos generales y de administración	-376	-648	-28	-676	-1.052
Gastos de comercialización	-805	-301	-	-301	-1.106
Otros resultados operativos, netos	436	-63	-	-63	373
Resultado operativo	1.824	14.501	-28	14.473	16.297
Resultado por participación en asociadas	108	346	-	346	454
Resultado del segmento	1.932	14.847	-28	14.819	16.751

Campaña 2021

El año 2020 estuvo dominado por la pandemia del COVID-19, que se originó en China y subsecuentemente se expandió a numerosos países, generando volatilidad en los mercados y en los precios de los commodities impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y regional. Nuestras operaciones agropecuarias continuaron su desarrollo con normalidad al ser la producción agropecuaria una actividad esencial para garantizar el abastecimiento de alimentos.

La campaña 2021 se presenta con cambios radicales de lo observado en el mercado al cierre del ejercicio anterior. A partir del mes de agosto, Estados Unidos redujo su intención de siembra de los principales cultivos y Sudamérica comenzó a mostrar indicadores de falta de agua. China activó su demanda y ello, sumado a la debilidad del dólar en el mundo, presionó los precios internacionales de los commodities al alza. La soja subió en el último año aproximadamente un 30% y el maíz un 15%. El desafío estará en la evolución climática en la región ya que la siembra comenzó con algunas dificultades producto del efecto "Niña" que en las últimas semanas se moderó con las lluvias observadas.

Nuestro Portfolio

Nuestro portfolio bajo manejo, al 30 de septiembre de 2020, estaba compuesto por 761.794 hectáreas, de las cuales 296.701 ha son productivas y 465.093 ha son reservas de tierras distribuidas en los cuatro países de la región donde operamos. Argentina, con un modelo mixto entre desarrollo de tierra y producción agropecuaria, Bolivia con un modelo productivo en Santa Cruz de la Sierra, y a través de nuestra subsidiaria BrasilAgro, en Brasil y Paraguay con una estrategia principalmente focalizada en el desarrollo de tierras.

Breakdown de Hectáreas:

Propias y en Concesión (*) (**) (***)

	Productivas		En Reserva	Totales
	Agrícolas	Ganaderas		
Argentina	60.393	144.773	331.423	536.589
Brasil	60.518	7.148	88.079	155.745
Bolivia	8.858	-	1.017	9.875
Paraguay	12.524	2.488	44.573	59.585
Total	142.293	154.409	465.092	761.794

(*) Incluye Brasil, Paraguay, Agro-Uranga S.A al 35,723% y 132.000 has en Concesión.

(**) Incluye 85.000 has ovinas

(***) No incluye doble cosecha

Alquiladas (*)

	Agrícolas	Ganaderas	Otros	Totales
Argentina	57.916	12.635	450	71.001
Brasil	48.616	-	2.131	50.747
Bolivia	-	-	-	-
Total	106.533	12.635	2.581	121.748

(*) 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.

Durante el primer trimestre del ejercicio 2021 no se han realizado ventas de campos. Se observa en otros Resultados Operativos el efecto de la valorización de las cuentas por cobrar relacionadas con ventas realizadas por nuestra subsidiaria Brasilagro durante el ejercicio 2020.

en ARS millones	3M 21	3M 20	Var a/a
Ingresos	-	-	-
Costos	-8	-7	14,3%
Pérdida bruta	-8	-7	14,3%
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	46	25	84,0%
Resultado por venta de campos	81	290	-72,1%
Gastos generales y de administración	-1	-1	-
Otros resultados operativos, netos	1.320	211	525,6%
Ganancia operativa	1.438	518	177,6%
Ganancia del segmento	1.438	518	177,6%
EBITDA	1.439	520	176,7%
EBITDA Ajustado	1.393	495	181,4%

II) Producción Agropecuaria

El resultado del segmento Producción Agropecuaria se redujo en ARS 960 millones pasando de ARS 1.124 millones de ganancia durante el primer trimestre del ejercicio 2020 a ARS 164 millones de ganancia durante el mismo período de 2021.

en ARS millones	3M 21	3M 20	Var a/a
Ingresos	5.741	6.222	-7,7%
Costos	-4.923	-5.431	-9,4%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	662	453	46,1%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	528	531	-0,6%
Ganancia bruta	2.008	1.775	13,1%
Gastos generales y de administración	-206	-249	-17,3%
Gastos de comercialización	-534	-591	-9,6%
Otros resultados operativos, netos	-1.097	172	-737,8%
Ganancia operativa	171	1.107	-84,6%
Resultado por participación en asociadas	-7	17	-141,2%
Ganancia del segmento	164	1.124	-85,4%
EBITDA	718	1.489	-51,8%
EBITDA Ajustado	718	1.489	-51,8%

II.a) Granos y Caña de Azúcar

Granos

en ARS millones	3M 21	3M 20	Var a/a
Ingresos	3.624	3.955	-8,4%
Costos	-3.055	-3.294	-7,3%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	148	-139	-
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	528	531	-0,6%
Ganancia bruta	1.245	1.053	18,2%
Gastos generales y de administración	-127	-122	4,1%
Gastos de comercialización	-435	-528	-17,6%
Otros resultados operativos, netos	-1.078	165	-
Ganancia operativa	-395	568	-
Resultado por participación en asociadas	-7	17	-
Ganancia de la actividad	-402	585	-

Caña de Azúcar

en ARS millones	3M 21	3M 20	Var a/a
Ingresos	1.454	1.742	-16,5%
Costos	-1.306	-1.715	-23,8%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	519	684	-24,1%
Ganancia bruta	667	711	-6,2%
Gastos generales y de administración	-43	-78	-44,9%
Gastos de comercialización	-56	-15	273,3%
Otros resultados operativos, netos	-14	4	-
Ganancia operativa	554	622	-10,9%
Ganancia de la actividad	554	622	-10,9%

Operación

Volumen de Producción ⁽¹⁾	3M21	3M20	3M19	3M18	3M17
Maíz	187.328	285.831	103.688	240.927	223.377
Soja	1.386	1.270	-686	4.842	-
Trigo	72	-164	77	208	-
Sorgo	783	3.229	1.048	606	298
Girasol	2.573	-1	-	-	-
Algodón	6.723	3.237	-	-	-
Frijoles	-	-	-	-	-
Otros	449	198	1.790	718	816
Total de Granos (ton)	196.741	293.600	105.917	247.301	224.491
Caña de Azúcar (ton)	1.142.166	1.168.915	957.663	907.075	441.851

(1) Incluye Brasilagro, Acres del Sud, Ombú, Yatay y Yuchán. No incluye Agro-Uranga S.A

Volumen de Ventas ⁽¹⁾	3M21			3M20			3M19			3M18			3M17		
	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total
Maíz	161,1	33,3	194,4	152,5	18,1	170,6	65,3	-	65,3	134,4	-	134,4	121,8	-	121,8
Soja	68,2	22,5	90,7	67,5	38,4	105,9	14,3	29,2	43,5	21,1	5,8	26,9	29,8	-	29,8
Trigo	0,6	0,2	0,8	1,5	-	1,5	4,4	-	4,4	6,4	-	6,4	0,4	0,1	0,5
Sorgo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-	0,1
Girasol	-	-	-	4,3	-	4,3	2,0	-	2,0	0,4	-	0,4	0,7	-	0,7
Algodón	0,3	-	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frijoles	1,0	1,0	2,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	0,4	-	0,4	0,3	-	0,3	-	-	-	0,6	-	0,6	1,5	-	1,5
Total de Granos (miles ton)	231,6	57,0	288,6	226,1	56,5	282,6	86,0	29,2	115,2	162,9	5,8	168,7	154,3	0,1	154,4
Caña de Azúcar (miles ton)	1.038,3	-	1.038,3	1.056,6	-	1.056,6	890,9	-	890,9	895,1	-	895,1	441,9	-	441,9

M.L: Mercado Local

M.E: Mercado Extranjero

(1) 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 redujo en ARS 987 millones, pasando de ARS 585 millones de ganancia durante el primer trimestre del ejercicio 2020 a ARS 402 millones de pérdida durante el mismo período de 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.
- Menores resultados en Brasil, debido principalmente al resultado negativo generado por derivados de commodities en el IT 21, parcialmente compensado por un mayor resultado productivo, margen bruto de ventas y resultado por tenencia (principalmente maíz).

El resultado de la actividad Caña de Azúcar disminuyó en ARS 68 millones, pasando de una ganancia de ARS 622 millones en el primer trimestre del ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 554 millones en el mismo período de 2021. Esto se debe principalmente a un menor resultado productivo de Brasil, producto principalmente de mayores costos de producción y una menor superficie plantada, compensado con un mayor resultado por ventas, debido a mejores precios y reducción de gastos de administración.

Superficie en explotación (has) ⁽¹⁾	Al 30/09/20	Al 30/09/19	var a/a
Campos propios	113.091	103.580	9,2%
Campos alquilados	132.898	138.969	-4,4%
Campos en concesión	22.346	25.609	-12,7%
Campos propios arrendados a terceros	22.810	13.786	65,5%
Superficie Total en Producción	291.145	281.944	3,3%

(1) Incluye Agro-Uranga, Brasil y Paraguay

La superficie en explotación para la actividad de granos y caña de azúcar aumentó un 3,3% con respecto a igual período del año anterior.

II.b) Producción Ganadera

Volumen de Producción ⁽¹⁾	3M21	3M20	3M19	3M18	3M17
Rodeo (ton)	1.799	2.211	2.338	2.010	1.918
Tambo (ton)	-	-	-	133	174
Hacienda Carne (ton)	1.799	2.111	2.338	2.143	2.093

(1) Incluye Carnes Pampeanas

Volumen de Ventas ⁽¹⁾	3M21			3M20			3M19			3M18			3M17		
	M.L	M.E	Total												
Rodeo	5,6	-	5,6	4,7	-	4,7	1,7	-	1,7	2,3	-	2,3	2,1	-	2,1
Tambo ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-	0,1	0,2	-	0,2
Hacienda Carne (miles ton)	5,6	-	5,6	4,7	-	4,7	1,7	-	1,7	2,4	-	2,4	2,3	-	2,3

M.L: Mercado Local

M.E: Mercado Extranjero

(1) Incluye Carnes Pampeanas

(2) La actividad Leche se discontinuó IIT 2018

Hacienda

en ARS millones	3M 21	3M 20	Var a/a
Ingresos	611	451	35,5%
Costos	-499	-390	27,9%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor de los activos biológicos y productos agrícolas	-5	-92	-94,6%
Ganancia / (Pérdida) bruta	107	-31	-
Gastos generales y de administración	-24	-27	-11,1%
Gastos de comercialización	-33	-35	-5,7%
Otros resultados operativos, netos	-2	3	-
Ganancia / (Pérdida) operativa	48	-90	-
Ganancia / (Pérdida) de la actividad	48	-90	-

Superficie en explotación - Ganadera (has) ⁽¹⁾	Al 30/09/20	Al 30/09/19	var a/a
Campos propios	64.986	72.061	-9,8%
Campos alquilados	12.635	12.635	-
Campos en concesión	3.097	2.993	3,5%
Campos propios arrendados a terceros	1.775	1.775	-
Superficie Total en Producción de Carne	82.493	89.464	-7,8%

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

Stock de Hacienda	Al 30/09/20	Al 30/09/19	var a/a
Hacienda de Cría	57.264	77.301	-25,9%
Hacienda de Invernada	6.629	13.238	-49,9%
Hacienda Ovina	12.160	11.138	9,2%
Total Hacienda (cabezas)	76.053	101.677	-25,2%

El resultado de la actividad Hacienda se incrementó en ARS 138 millones, pasando de una pérdida de ARS 90 millones en el primer trimestre del ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 48 millones en el mismo período de 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	3M 21	3M 20	Var a/a
Ingresos	52	74	-29,7%
Costos	-63	-32	96,9%
Ganancia bruta	-11	42	-
Gastos generales y de administración	-12	-22	-45,5%
Gastos de comercialización	-10	-13	-23,1%
Otros resultados operativos, netos	-3	-	-
Ganancia operativa	-36	7	-
Ganancia de la actividad	-36	7	-

El resultado de la actividad se redujo en ARS 43 millones, pasando de una ganancia de ARS 7 millones en el primer trimestre del ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 36 millones en el mismo período de 2021.

III) Otros Segmentos

Incluimos dentro de "Otros" los resultados provenientes de la actividad Agroindustrial, desarrollado en nuestra planta frigorífica en La Pampa y nuestra inversión en FyO.

El resultado del segmento disminuyó en ARS 188 millones, pasando de una ganancia de ARS 341 millones para el primer trimestre del ejercicio 2020 a una ganancia de ARS 153 millones para el mismo período de 2021 principalmente como consecuencia de:

- Una disminución en la ganancia operativa de FyO originada principalmente porque en el ejercicio anterior se generó un resultado extraordinario por la volatilidad del tipo de cambio permitiendo capturar diferencias de precio poco habituales en la operatoria, compensado parcialmente por mayores resultados por venta de insumos y de comisiones de futuros y opciones y menores gastos de comercialización por el contexto de pandemia.
- Una variación negativa en el resultado de asociadas correspondiente a Agropy S.A.
- Una pérdida proveniente de Carnes Pampeanas, originada principalmente por una disminución en el resultado de ventas, menor volumen comercializado en el mercado local y a menores precios promedio de venta, lo cual se ve compensado parcialmente por un incremento en el volumen de ventas al mercado externo, pero a precios promedio también inferiores en comparación al período anterior.

en ARS millones	3M 21	3M 20	Var a/a
Ingresos	2.614	2.555	2,3%
Costos	-2.210	-2.082	6,1%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de la cosecha	-	13	-100,0%
Ganancia bruta	404	486	-16,9%
Gastos generales y de administración	-72	-75	-4,0%
Gastos de comercialización	-239	-214	11,7%
Otros resultados operativos, netos	65	53	22,6%
Ganancia operativa	158	250	-36,8%
Resultado por participación en asociadas	-5	91	-105,5%
Ganancia del segmento	153	341	-55,1%
EBITDA	186	270	-31,1%
EBITDA Ajustado	186	270	-31,1%

IV) Segmento Corporativo

El resultado negativo del segmento aumentó en ARS 5 millones, pasando de una pérdida de ARS 51 millones en el primer trimestre del ejercicio 2020 a una pérdida de ARS 57 millones en el mismo período del ejercicio 2021.

en ARS millones	3M 21	3M 20	Var a/a
Gastos generales y de administración	-57	-51	11,8%
Pérdida operativa	-57	-51	11,8%
Pérdida del segmento	-57	-51	11,8%
EBITDA	-56	-51	9,8%
EBITDA Ajustado	-56	-51	9,8%

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

Desarrollamos nuestro segmento de Propiedades Urbanas e Inversiones a través de nuestra subsidiaria IRSA. Al 30 de septiembre de 2020 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	3M 21	3M 20	Var a/a
Ingresos	1.607	4.481	-64,1%
Resultado Operativo	23.031	13.877	66,0%
EBITDA	24.026	14.572	64,9%
EBITDA ajustado	4.913	1.928	154,8%
Resultado del Segmento	23.430	14.819	58,1%

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios disminuyeron un 64,1% durante el primer trimestre del ejercicio 2021 comparado con igual período de 2020. En tanto el EBITDA ajustado, que excluye el efecto del resultado por cambios en el valor razonable no realizado de propiedades de inversión, alcanzó los ARS 4.913 millones, un 154,8% superior al de igual período del ejercicio 2020.

Deuda Financiera y otros

A continuación, se detalla la composición de la deuda:

Negocio Agropecuario

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽²⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	24,8	Variable	< 360 días
ON Clase XXIV	USD	73,6	9,00%	nov-20
ON Clase XXVI	ARS	13,1	Variable	ene-21
ON Clase XXVIII	USD	27,5	9,00%	abr-21
ON Clase XXV	USD	59,6	9,00%	jul-21
ON Clase XXVII	USD	5,7	7,45%	jul-21
ON Clase XIX	USD	83,0	3,50%	dic-21
ON Clase XXIII ⁽¹⁾	USD	113,0	6,50%	feb-23
ON Clase XXX	USD	25,0	2,00%	ago-23
Otras deudas	USD	76,6	-	-
Deuda Total CRESUD⁽³⁾	USD	501,9		
Caja y equivalentes⁽³⁾	USD	71,9		
Deuda Neta CRESUD	USD	430,0		
Deuda Total Neta Brasilagro	USD	30,5		

(1) Neto de recompras

(2) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 76,18 ARS/USD y 5,611 BRL/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(3) Corresponde a CRESUD y Helmir.

Negocio Urbano e Inversiones Centro de Operaciones Argentina

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de septiembre de 2020:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	22,0	Variable	< 360 días
ON Clase I	USD	181,5	10,0%	nov-20
ON Clase III	ARS	4,6	Variable	feb-21
ON Clase IV	USD	51,4	7,0%	may-21
ON Clase VI	USD	4,4	Variable	jul-21
ON Clase VII	ARS	33,7	4,0%	ene-22
ON Clase V	USD	9,2	9,0%	may-22
Mutuo con IRSA CP ⁽³⁾	USD	104,5	-	mar-22
Otra deuda	USD	17,6	-	feb-22
Deuda Total IRSA	USD	428,9		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones	USD	0,3		
Deuda Neta IRSA	USD	428,6		
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	72,7	-	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	27,0	Fija	feb-23
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total IRSA CP	USD	459,7		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	134,7		
Crédito Intercompany	USD	104,5		
Deuda Neta IRSA CP	USD	220,5		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 76,18 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	Sep-20	Sep-19
Activo corriente	40.590	248.708
Activo no corriente	226.304	490.817
Total del activo	266.894	739.525
Pasivo corriente	67.362	186.092
Pasivo no Corriente	106.850	421.928
Total del pasivo	174.212	608.020
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	31.475	27.086
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	61.207	104.419
Patrimonio neto	92.682	131.505
Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más Patrimonio neto	266.894	739.525

Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Sep-20	Sep-19
Resultado bruto	2.899	5.034
Resultado operativo	24.269	15.705
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	134	870
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	24.403	16.575
Resultados financieros netos	-2.504	-18.251
Resultado antes de impuesto a las ganancias	21.899	-1.676
Impuesto a las Ganancias	-7.977	-2.719
Resultado del período de operaciones continuadas	13.922	-4.395
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-6.396	13.887
Resultado del período	7.526	9.492
Accionistas de la sociedad controlante	2.893	-3.193
Interés no controlante	4.633	12.685

Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Sep-20	Sep-19
Fondos generados por las actividades operativas	4.337	11.901
Fondos generados por las actividades de inversión	40.540	3.262
Fondos utilizados en las actividades de financiación	-30.240	-35.960
Total de fondos (utilizados) / generados durante el período	14.637	-20.797

Indicadores

En millones de ARS	Sep-20	Sep-19
Liquidez ⁽¹⁾	0,603	1,336
Solvencia ⁽²⁾	0,532	0,216
Inmovilización del capital ⁽³⁾	0,848	0,664

(1) Activo corriente/ Pasivo corriente

(2) Patrimonio Neto Total /Pasivo Total

(3) Activo no corriente/ total del Activo

Hechos relevantes del período y posteriores

Agosto 2020: Emisión de Obligaciones Negociables

Con posterioridad al cierre del ejercicio, 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 2,0% 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 de 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.

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

Septiembre 2020: Inversión en IDBD y DIC

La Sociedad participaba en forma indirecta a través de IRSA en IDBD y DIC. Dichas sociedades poseían ciertas restricciones y acuerdos financieros en relación a su deuda financiera, incluidas sus obligaciones negociables y préstamos con bancos e instituciones financieras. Estos compromisos y otras restricciones resultantes del endeudamiento de IDBD y DIC (como las prendas otorgadas por IDBD sobre parte de su tenencia accionaria en DIC) no tienen efectos recursivos contra IRSA, ni IRSA los ha garantizado con sus activos, por lo que el riesgo económico de IRSA se limita al valor de dichas inversiones.

La situación financiera de IDBD al 30 de junio de 2020 reflejaba un patrimonio neto negativo, flujos de fondos operativos negativos y una baja de calificación crediticia. El flujo de efectivo de IDBD para cumplir con sus obligaciones, incluso las de corto plazo, dependía del soporte financiero de su accionista de control (Dolphin Netherlands B.V.) y de la venta de activos, cuyas fechas de realización no estaban bajo el control de IDBD. Como resultado de lo anterior, IDBD ha venido manteniendo negociaciones con sus acreedores a efectos de reestructurar su deuda financiera en términos más favorables.

Al 30 de junio de 2020, el saldo total de (i) las obligaciones negociables Serie 9 de IDBD era de NIS 901 millones (la "Serie 9"), (ii) las obligaciones negociables Serie 14 de IDBD era de NIS 889 millones garantizadas por el 70% de las acciones de DIC (la "Serie 14"), (iii) las obligaciones negociables Serie 15 de IDBD era de NIS 238 millones garantizadas por el 5% de las acciones de Clal (la "Serie 15").

El 7 de septiembre de 2020, la compañía comunicó que, con respecto a los aportes de capital comprometidos para el 2 de septiembre de 2020 y 2021, por NIS 70 millones cada uno, consideraba que existían dudas respecto del cumplimiento de las condiciones previas establecidas para realizar dichos aportes, por lo cual ha resuelto no realizar el correspondiente a este año.

Con fecha 17 de septiembre de 2020, el Fiduciario de la Serie 9 presentó una petición ante el Tribunal de Distrito en Tel-Aviv-Yafo (el "Tribunal") con relación al otorgamiento de una orden de apertura de procedimientos (la "Petición") de conformidad con la sección 18 de la Ley de Insolvencia y Recuperación Económica de Israel, 5778-2018 (la "Ley"); para que se instruya el nombramiento de un fiduciario para IDBD de conformidad con dicha normativa, lo que afectaría las facultades de los órganos decisorios de IDBD de conformidad con la sección 43 de la Ley, se le otorguen al fiduciario todas las demás facultades que se requieran para el desempeño de su función de conformidad con las disposiciones de la Ley que incluyen sin limitación las más amplias facultades en la toma de decisiones directivas y gerenciales.

El 21 de septiembre de 2020, los tenedores de la Serie 14 aprobaron que el saldo total de la Serie 14 sea pagado de inmediato.

El 22 de septiembre de 2020, IDBD y Dolphin Netherlands B.V. presentaron su respuesta inicial a la Petición ante el Tribunal, argumentando que lo mejor para IDBD y todos sus acreedores era agotar las negociaciones con el accionista controlante y sus acreedores durante un período acotado con el fin de intentar maximizar el valor de sus activos, en beneficio de los acreedores y de la compañía, y evitar costos y otros efectos adversos.

Además, se presentó la respuesta del Fiduciario de la Serie 15 y del Fiduciario de la Serie 14 quienes solicitaron la ejecución de gravámenes y el nombramiento de un custodio, así como la celebración urgente de una audiencia que fue fijada para el 24 de septiembre de 2020.

Con fecha 25 de septiembre de 2020 el Tribunal decretó la insolvencia y liquidación de IDBD y designó un fiduciario para las acciones de la misma y la designación de un custodio sobre las acciones de DIC y Clal. Luego de esta decisión el Directorio de IDBD fue removido de sus funciones por lo que el Grupo perdió el control en dicha fecha procediendo a la desconsolidación en los estados financieros intermedios condensados.

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 tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2020	2019
Resultado del período	7.526	9.492
Resultado de operaciones discontinuadas	6.396	-13.887
Impuesto a las ganancias	7.977	2.719
Resultados financieros, netos	2.504	18.251
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-134	-870
Depreciaciones y amortizaciones	701	519
EBITDA (no auditado)	24.970	16.224
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio agropecuario	-46	-25
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio inmobiliario	-19.113	-12.644
EBITDA Ajustado (no auditado)	5.811	3.555

Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio

El año 2020 estuvo dominado por la pandemia del COVID-19, que se originó en China y subsecuentemente se expandió a numerosos países, generando volatilidad en los mercados y en los precios de los commodities impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y regional. Nuestras operaciones agropecuarias continuaron su desarrollo con normalidad al ser la producción agropecuaria una actividad esencial para garantizar el abastecimiento de alimentos.

La campaña 2021 se presenta con cambios radicales de lo observado en el mercado al cierre del ejercicio anterior. A partir del mes de agosto, Estados Unidos redujo su intención de siembra de los principales cultivos y Sudamérica comenzó a mostrar indicadores de falta de agua. China activó su demanda y ello, sumado a la debilidad del dólar en el mundo, presionó los precios internacionales de los commodities al alza. La soja subió en el último año aproximadamente un 30% y el maíz un 15%. El desafío estará en la evolución climática en la región ya que la siembra comenzó con algunas dificultades producto del efecto "Niña". Si el clima acompaña y alcanzamos buenos rendimientos agrícolas, esperamos una campaña de excelentes resultados.

Esperamos buenos resultados también para la actividad ganadera traccionados por la demanda china de carne. Si bien la producción dependerá también de la evolución climática, los precios locales de la hacienda han venido creciendo sostenidamente en los últimos meses. Continuaremos focalizados en mejorar la productividad y controlando los costos, trabajando eficientemente para alcanzar los mayores márgenes operativos posibles. Seguiremos concentrando nuestra producción 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 próximo trimestre y el ejercicio 2021. Los principales centros comerciales de la compañía abrieron sus puertas en el mes de octubre y se encuentran trabajando con estrictos protocolos que incluyen distanciamiento social, horarios y flujo reducido, controles de acceso, entre otras medidas en tanto los hoteles continúan cerrados en la ciudad de Buenos Aires. Se esperan aperturas graduales de la actividad hotelera en los próximos meses. IRSA continúa trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos esperando que la actividad de Centros Comerciales vaya evolucionando de acuerdo con la recuperación económica. A la fecha, si bien es pronto para evaluar un diagnóstico de la actividad, podemos percibir una recuperación gradual de las ventas en nuestros shoppings, aunque progresiva.

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, incorporación de accionistas a través de aumentos de capital mediante la oferta pública de acciones para captación de nuevos capitales, recompra de acciones e instrumentos similares a los descritos que sean de utilidad a los objetivos propuestos. Todo ello conforme fuera descrito en la Memoria Anual de la Sociedad correspondiente al ejercicio fiscal con cierre al 30 de junio de 2020.

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.

Alejandro Elsztain
CEO

**Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados
al 30 de septiembre de 2020 y 30 de junio de 2019**

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

	<u>30.09.20</u>	<u>30.06.20</u>
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	169.290	247.786
Propiedades, planta y equipo	26.331	64.546
Propiedades para la venta	1.329	5.228
Activos intangibles	1.622	30.350
Derechos de uso de activos	3.379	23.607
Activos biológicos	1.981	1.894
Otros activos	-	-
Inversión en asociadas y negocios conjuntos	13.449	80.879
Activos por impuesto diferido	949	998
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	64	66
Activos restringidos	69	2.084
Créditos por ventas y otros créditos	7.323	29.418
Inversiones en activos financieros	508	3.784
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Instrumentos financieros derivados	10	177
Total del activo no corriente	<u>226.304</u>	<u>490.817</u>
Activo corriente		
Propiedades para la venta	218	2.493
Activos biológicos	2.434	2.985
Inventarios	4.514	9.764
Activos restringidos	8	6.684
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	104	329
Grupos de activos destinados para la venta	1.984	47.170
Créditos por ventas y otros créditos	15.091	47.064
Inversiones en activos financieros	2.947	19.585
Activos financieros disponibles para la venta	-	3.636
Instrumentos financieros derivados	67	346
Efectivo y equivalentes de efectivo	13.223	108.652
Total del activo corriente	<u>40.590</u>	<u>248.708</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>266.894</u>	<u>739.525</u>
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	31.475	27.086
Interés no controlante	61.207	104.419
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	<u>92.682</u>	<u>131.505</u>
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	52.255	344.946
Pasivos por impuesto diferido	48.510	53.256
Deudas comerciales y otras deudas	2.759	3.215
Provisiones	175	3.328
Beneficios a empleados	-	480
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	3	-
Instrumentos financieros derivados	156	80
Pasivos por arrendamiento	2.908	16.357
Remuneraciones y cargas sociales	84	266
Total del pasivo no corriente	<u>106.850</u>	<u>421.928</u>
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	13.720	38.565
Préstamos	47.535	105.921
Provisiones	111	2.630
Grupo de pasivos destinados para la venta	1.584	25.459
Remuneraciones y cargas sociales	763	5.043
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	248	887
Pasivos por arrendamiento	1.324	6.094
Instrumentos financieros derivados	2.077	1.493
Total del pasivo corriente	<u>67.362</u>	<u>186.092</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>174.212</u>	<u>608.020</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>266.894</u>	<u>739.525</u>

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

	30.09.20	30.09.19
Ingresos	9.676	13.082
Costos	(7.984)	(9.090)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	679	511
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	528	531
Ganancia bruta	2.899	5.034
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	23.676	12.121
Resultado por venta de campos	81	290
Gastos generales y de administración	(979)	(1.032)
Gastos de comercialización	(1.213)	(1.091)
Otros resultados operativos, netos	275	383
Honorarios por gerenciamiento	(470)	-
Ganancia operativa	24.269	15.705
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	134	870
Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	24.403	16.575
Ingresos financieros	216	99
Costos financieros	(2.887)	(2.908)
Otros resultados financieros	(10)	(15.027)
RECPAM	177	(415)
Resultados financieros, netos	(2.504)	(18.251)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	21.899	(1.676)
Impuesto a las ganancias	(7.977)	(2.719)
Resultado del período de operaciones continuadas	13.922	(4.395)
Resultado de operaciones discontinuadas	(6.396)	13.887
Resultado del período	7.526	9.492
 <i>Otros resultados integrales:</i>		
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:		
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias	(3.932)	4.487
Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente resultados, netos de impuestos a las ganancias:		
Revalorización de los activos fijos transferidos a las propiedades de inversión	353	-
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	-	(11)
Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas	(3.579)	4.476
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas	(4.794)	14.057
Total de otros resultados integrales del período	(8.373)	18.533
Resultado y otros resultados integrales del período	(847)	28.025
Resultado integral de operaciones continuadas	10.343	156
Resultado integral de operaciones discontinuadas	(11.190)	27.869
Resultado y otros resultados integrales del período	(847)	28.025
Resultado del período atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	2.893	(3.193)
Interés no controlante	4.633	12.685
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	6.047	(5.856)
Interés no controlante	7.875	1.461
Total resultado integral atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	692	(2.363)
Interés no controlante	(1.539)	30.388
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:		
Básico	5,79	(6,57)
Diluido	5,62	(6,57)
Resultado del período de las operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:		
Básico	12,11	(12,04)
Diluido	11,75	(12,04)

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019**

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

	<u>30.09.20</u>	<u>30.09.19</u>
Actividades operativas:		
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	2.113	4.360
Impuesto a las ganancias pagado	(3)	(197)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas	2.110	4.163
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas	2.227	7.738
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	4.337	11.901
Actividades de inversión:		
Aportes de capital en negocios conjuntos y asociadas	(8)	(150)
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión	(719)	(829)
Cobros por venta de propiedades de inversión	9.682	49
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(331)	(362)
Anticipos financieros	(3)	(5)
Adquisición de activos intangibles	(15)	(26)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	3	8
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	15	74
Cobro de préstamos otorgados	-	45
Adquisición de inversiones en activos financieros	(5.934)	(11.398)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	5.909	15.034
Intereses cobrados de activos financieros	111	201
Dividendos pagados de activos financieros	-	(14)
Préstamos otorgados	-	(639)
Aumento de depósitos restringidos, netos	-	(226)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas	8.710	1.762
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas	31.830	1.500
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	40.540	3.262
Actividades de financiación:		
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	5.455	18.860
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(21.423)	(18.702)
Obtención neta préstamos de corto plazo	2.073	718
Intereses pagados	(3.606)	(2.908)
Recompra de obligaciones negociables	(66)	(2.588)
Adquisición de terceros en interés no controlante en subsidiarias	(53)	(246)
Cobro por venta de interés no controlante en subsidiarias	525	-
Pagos netos de instrumentos financieros derivados	(126)	231
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación continuadas	(17.221)	(4.635)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación discontinuadas	(13.019)	(31.325)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(30.240)	(35.960)
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	(6.401)	1.290
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	21.038	(22.087)
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	14.637	(20.797)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	108.652	96.140
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta	-	36
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	(5.902)	14.304
Desconsolidación	(104.164)	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13.223	89.683

Oficinas Centrales

Moreno 877 23º Piso

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

Tel +(54 11) 4323 7449

e-mail ir@cresud.com.ar

Asesores Legales de la Compañía

Estudio Zang. Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Audidores independientes de la Compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850-0000

Bouchard 557 Piso 7º

C1106ABG – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de Mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Agente Depositario de ADS's

The Bank of New York Mellon

Tel. 1 888 BNY ADRS (269-2377)

Tel. 1 610 312 5315

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York. NY 10286 1258 – Estados Unidos de Norteamérica

Símbolo BYMA: **CRES**

Nasdaq Symbol: **CRESY**