



# ANUNCIO DE RESULTADOS

Primer Trimestre del PF 2022

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

**Lunes 15 de noviembre de 2021, 11:00 AM BA (09:00 AM 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/85115030304?pwd=MzRnUXB5N3lzYStoNDZMMERmRtQT09>

Webinar ID: 851 1503 0304

Contraseña: 903016

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

- El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2022 registró una ganancia de ARS 2.838 millones comparado con ARS 11.476 millones en igual período de 2021.
- El EBITDA ajustado del período alcanzó los ARS 5.381 millones, un 31,5% inferior con respecto a igual período de 2021, reducción explicada principalmente por el negocio urbano. El EBITDA ajustado de los segmentos que conforman el negocio agropecuario fue de ARS 3.593 millones, en línea con igual período del ejercicio anterior.
- La campaña 2022 se está desarrollando con precios internacionales de commodities y márgenes superiores a la anterior, aunque con costos en aumento. Esperamos sembrar aproximadamente 262.000 ha.
- Durante el trimestre, nuestra subsidiaria Brasilagro vendió una fracción de su establecimiento Rio do Meio por BRL 130,1 millones y con posterioridad al cierre, concretó la venta de una fracción de su campo Alto Taquarí por la suma de BRL 589,0 millones.
- En materia financiera, durante el trimestre emitimos deuda en el mercado local por la suma de USD 60.6 millones logrando bajar el costo promedio de financiamiento de la compañía.

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

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

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

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

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 5.290.000 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. Debido a la flexibilización que se fue dando en las actividades económicas desde el inicio de este ejercicio y a la fecha de emisión de los presentes estados financieros el 100% de los centros comerciales se encuentran operativos.

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

- En agosto de 2021, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del 12,8% respecto al mismo mes de 2020, y del 1,1% respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses alcanzó el 52,47%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en septiembre de 2021, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista para diciembre de 2021 del 48,2% interanual y de 46.0% para diciembre de 2022. Quienes participan del REM proyectan una variación real del Producto Interno Bruto (PIB) para 2021 del 7,6%.
- En el periodo de septiembre 2020 a septiembre 2021, el peso se depreció 29,6% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 30 de septiembre de 2021 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 78,9% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

## **Pandemia de COVID-19**

Tal como se describe más arriba, la pandemia del COVID-19, ha impactado adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio del Grupo, principalmente en los segmentos de Centros Comerciales y Hoteles, mientras que CRESUD y su subsidiaria BrasilAgro continúan operando con normalidad por tratarse de una actividad esencial en la provisión de alimentos. Cabe mencionar que desde el inicio del ejercicio fiscal 2022, y hasta la fecha de presentación de los estados financieros, los centros comerciales del Grupo se encuentran plenamente operativos, así como los edificios de oficinas a pesar de la modalidad de trabajo remoto que continúan aplicando algunos locatarios. En cuanto a los hoteles, si bien están operativos desde diciembre de 2020, el sector continúa trabajando con ciertas restricciones de flujos aéreos y afluencia de turismo internacional.

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

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

## Resultados Consolidados

(en ARS millones)	3M 22	3M 21	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>17.196</b>	<b>12.053</b>	<b>42,7%</b>
Costos	-13.480	-10.128	33,1%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de la cosecha	2.124	1.035	105,2%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-129	804	-116,0%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>5.711</b>	<b>3.764</b>	<b>51,7%</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-6.463	36.099	-117,9%
Resultado por venta de campos	-	124	-100,0%
Gastos generales y de administración	-1.436	-1.429	0,5%
Gastos de comercialización	-1.166	-1.574	-25,9%
Otros resultados operativos, netos	976	449	117,4%
Honorarios por gerenciamiento	-195	-716	-72,8%
<b>Resultado operativo</b>	<b>-2.573</b>	<b>36.717</b>	<b>-107,0%</b>
Depreciaciones y Amortizaciones	1.254	1.048	19,7%
<b>EBITDA (no auditado)</b>	<b>-1.319</b>	<b>37.765</b>	<b>-103,5%</b>
<b>EBITDA AJUSTADO (no auditado)</b>	<b>5.381</b>	<b>7.854</b>	<b>-31,5%</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-207	202	-202,5%
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>-2.780</b>	<b>36.919</b>	<b>-107,5%</b>
Resultados Financieros, Netos	3.010	-3.900	-
<b>Resultado antes de impuestos a las ganancias</b>	<b>230</b>	<b>33.019</b>	<b>-99,3%</b>
Impuesto a las ganancias	2.608	-12.161	-
<b>Resultado del período de operaciones continuadas</b>	<b>2.838</b>	<b>20.858</b>	<b>-86,4%</b>
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-9.382	-100,0%
<b>Resultado del período</b>	<b>2.838</b>	<b>11.476</b>	<b>-75,3%</b>
<b>Atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	2.040	4.411	-53,8%
Interés no controlante	798	7.065	-88,7%

Los ingresos consolidados se incrementaron un 42,7% en el primer trimestre del ejercicio 2022 comparado con el mismo período del ejercicio 2021, en tanto el EBITDA ajustado alcanzó los ARS 5.381 millones, un 31,5% inferior al del mismo período de 2021. El EBITDA ajustado de los segmentos que conforman el negocio agropecuario fue de ARS 3.593 millones y el del negocio de propiedades urbanas e inversiones (IRSA), ARS 2.107 millones.

El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2022 registró una ganancia de ARS 2.838 millones, un 75,3% por debajo de los ARS 11.476 millones registrados en el mismo período de 2021 producto, principalmente del impacto de los resultados negativos por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión provenientes de IRSA que, en el período anterior registraron una ganancia de ARS 36.099 millones.

## Descripción de las operaciones por segmento

3M 2022	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total	3M 22 vs. 3M 21
<b>Ingresos</b>	<b>12.878</b>	<b>3.430</b>	<b>16.308</b>	37,1%
Costos	-11.723	-748	-12.471	32,0%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	2.106	-	2.106	108,7%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-129	-	-129	-116,0%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>3.132</b>	<b>2.682</b>	<b>5.814</b>	<b>36,4%</b>
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-33	-6.545	-6.578	-117,6%
Resultado por venta de campos	-	-	-	-100,0%
Gastos generales y de administración	-701	-759	-1.460	0,8%
Gastos de comercialización	-842	-337	-1.179	-25,8%
Otros resultados operativos, netos	720	239	959	140,4%
<b>Resultado operativo</b>	<b>2.276</b>	<b>-4.720</b>	<b>-2.444</b>	<b>-106,2%</b>
Resultado por participación en asociadas	-49	-80	-129	-82,6%
<b>Resultado del segmento</b>	<b>2.227</b>	<b>-4.800</b>	<b>-2.573</b>	<b>-106,7%</b>

3M 2021	Negocio Agropecuario	Negocio propiedades urbanas	Total
<b>Ingresos</b>	<b>10.040</b>	<b>1.857</b>	<b>11.897</b>
Costos	-8.455	-993	-9.448
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	1.009	-	1.009
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	804	-	804
<b>Ganancia bruta</b>	<b>3.398</b>	<b>864</b>	<b>4.262</b>
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	70	37.305	37.375
Resultado por venta de campos	124	-	124
Gastos generales y de administración	-452	-997	-1.449
Gastos de comercialización	-903	-687	-1.590
Otros resultados operativos, netos	425	-26	399
<b>Resultado operativo</b>	<b>2.662</b>	<b>36.459</b>	<b>39.121</b>
Resultado por participación en asociadas	-20	-720	-740
<b>Resultado del segmento</b>	<b>2.642</b>	<b>35.739</b>	<b>38.381</b>

## Campaña 2022

La campaña 2022 se presenta de dimensiones similares a las campañas 2020 y 2021, con precios de commodities superiores, costos en aumento y mayores márgenes por hectárea. Continuaremos aplicando las mejores prácticas agropecuarias para minimizar el riesgo climático y alcanzar elevados rendimientos. Con respecto a la ganadería, la campaña 2022 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, 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.

## Nuestro Portfolio

Durante el primer trimestre del ejercicio 2022, nuestro portfolio bajo manejo estuvo compuesto por 750.638 hectáreas, de las cuales 298.488 ha son productivas y 452.150 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	64.454	140.971	328.655	534.080
Brasil	59.183	8.813	78.957	146.953
Bolivia	8.776	-	1.244	10.020
Paraguay	13.803	2.488	43.294	59.585
<b>Total</b>	<b>146.216</b>	<b>152.272</b>	<b>452.150</b>	<b>750.638</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	49.850	13.040	-	62.890
Brasil	47.482	-	3.265	50.747
Bolivia	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>97.332</b>	<b>13.040</b>	<b>3.265</b>	<b>113.637</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	3M 22	3M 21	Var a/a
<b>Ingresos</b>	-	-	-
Costos	-15	-12	25,00%
<b>Pérdida bruta</b>	<b>-15</b>	<b>-12</b>	<b>25,00%</b>
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	-	70	-100,00%
Resultado por venta de campos	-33	124	-126,61%
Gastos generales y de administración	-2	-2	-
Otros resultados operativos, netos	395	2.013	-80,38%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>345</b>	<b>2.193</b>	<b>-84,27%</b>
<b>Ganancia del segmento</b>	<b>345</b>	<b>2.193</b>	<b>-84,27%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>347</b>	<b>2.195</b>	<b>-84,19%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>380</b>	<b>2.125</b>	<b>-82,12%</b>

En el mes de septiembre de 2021, nuestra subsidiaria BrasilAgro vendió una fracción de 4.573 hectáreas (2.859 hectáreas productivas) del campo "Rio do Meio" ubicado en Correntina, Estado de Bahía, Brasil, que fue adquirido en enero de 2020. Luego de esta operación, queda en manos de la Sociedad un remanente de 7.715 hectáreas de dicho establecimiento. El monto total de la operación fue fijado en BRL 130,1 millones, de los cuales se han cobrado BRL 5.3 millones restando un pago adicional de BRL 10,6 millones en 2021 y el saldo remanente se cobrará en siete cuotas anuales. El campo estaba valuado en los libros en BRL 40 millones y la tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 40.3%.



Con posterioridad al cierre del período, en octubre 2021, BrasilAgro vendió una fracción de 3.723 hectáreas (2.694 hectáreas productivas) del campo “Alto Taquarí” ubicado en el municipio del mismo nombre en el Estado de Mato Grosso, Brasil. Luego de esta operación, queda en manos de Brasilagro un remanente de 1.308 hectáreas de este campo. El valor de la venta fue de BRL 589 millones y la entrega de la posesión de las hectáreas y, en consecuencia, el reconocimiento de la venta, se realizará en dos etapas: 2.566 hectáreas (1.537 hectáreas productivas) en octubre de 2021 por un valor aproximado de BRL 336 millones y 1.157 hectáreas productivas en septiembre de 2024, por un valor aproximado de BRL 253 millones. El comprador realizó un pago inicial de BRL 16,5 millones restando aún un pago adicional de BRL 31,4 millones en 2021 y el saldo remanente será indexado en sacas de soja con pagos anuales en un plazo promedio de 3,9 años. El campo estaba valuado en los libros en BRL 31,3 millones y la tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 12%.

## Producción Agropecuaria

El resultado del segmento Producción Agropecuaria se incrementó en ARS 1.389 millones pasando de una ganancia de ARS 249 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2021 a una ganancia de ARS 1.638 millones durante el mismo período del ejercicio 2022.

en ARS millones	3M 22	3M 21	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>10.998</b>	<b>8.754</b>	<b>25,6%</b>
Costos	-10.535	-7.508	40,3%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	2.106	1.009	108,7%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-129	804	-116,0%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>2.440</b>	<b>3.059</b>	<b>-20,2%</b>
Gastos generales y de administración	-420	-317	32,5%
Gastos de comercialización	-665	-813	-18,2%
Otros resultados operativos, netos	280	-1.668	-
<b>Ganancia operativa</b>	<b>1.635</b>	<b>261</b>	<b>526,4%</b>
Resultado por participación en asociadas	3	-12	-
<b>Ganancia del segmento</b>	<b>1.638</b>	<b>249</b>	<b>557,8%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>2.707</b>	<b>1.099</b>	<b>146,3%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>2.707</b>	<b>1.099</b>	<b>146,3%</b>

## II.a) Granos y Caña de Azúcar

### Granos

en ARS millones	3M 22	3M 21	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>6.688</b>	<b>5.523</b>	<b>21,1%</b>
Costos	-6.860	-4.657	47,3%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	147	227	-35,2%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-130	804	-116,17%
<b>(Pérdida) / Ganancia bruta</b>	<b>-155</b>	<b>1.897</b>	<b>-108,17%</b>
Gastos generales y de administración	-259	-195	32,8%
Gastos de comercialización	-583	-663	-12,1%
Otros resultados operativos, netos	287	-1.639	-
<b>Pérdida operativa</b>	<b>-710</b>	<b>-600</b>	<b>18,3%</b>
Resultado por participación en asociadas	3	-12	-
<b>Pérdida de la actividad</b>	<b>-707</b>	<b>-612</b>	<b>15,5%</b>

## Caña de Azúcar

en ARS millones	3M 22	3M 21	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>3.481</b>	<b>2.217</b>	<b>57,0%</b>
Costos	-2.944	-1.991	47,9%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	2.239	790	183,4%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>2.776</b>	<b>1.016</b>	<b>173,2%</b>
Gastos generales y de administración	-85	-66	28,8%
Gastos de comercialización	-39	-85	-54,1%
Otros resultados operativos, netos	-	-21	-100,0%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>2.652</b>	<b>844</b>	<b>214,2%</b>
<b>Ganancia de la actividad</b>	<b>2.652</b>	<b>844</b>	<b>214,2%</b>

## Operación

Volumen de Producción <sup>(1)</sup>	3M 22	3M 21	3M 20	3M 19
Maíz	229.203	187.328	285.831	103.688
Soja	90	1.386	1.270	-686
Trigo	531	72	-164	77
Sorgo	2.840	783	3.229	1.048
Girasol	-	-	-1	-
Algodón	3.094	6.723	3.237	-
Otros	1.631	449	198	1.790
<b>Total de Granos (ton)</b>	<b>237.389</b>	<b>196.741</b>	<b>293.600</b>	<b>105.917</b>
<b>Caña de Azúcar (ton)</b>	<b>1.059.914</b>	<b>1.142.166</b>	<b>1.168.915</b>	<b>957.663</b>

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

Volumen de Ventas <sup>(1)</sup>	3M22			3M21			3M20			3M19			3M18		
	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	129,7	22,0	151,7	161,1	33,3	194,4	152,5	18,1	170,6	65,3	-	65,3	134,4	-	134,4
Soja	48,7	46,6	95,3	68,2	22,5	90,7	67,5	38,4	105,9	14,3	29,2	43,5	21,1	5,8	26,9
Trigo	0,8	-	0,8	0,6	0,2	0,8	1,5	-	1,5	4,4	-	4,4	6,4	-	6,4
Sorgo	6,3	-	6,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Girasol	0,1	-	0,1	-	-	-	4,3	-	4,3	2,0	-	2,0	0,4	-	0,4
Algodón	1,6	-	1,6	0,3	-	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	3,3	0,8	4,1	1,5	1,0	2,5	0,3	-	0,3	-	-	-	0,6	-	0,6
<b>Total de Granos (miles ton)</b>	<b>190,5</b>	<b>69,4</b>	<b>259,9</b>	<b>231,7</b>	<b>57,0</b>	<b>288,7</b>	<b>226,1</b>	<b>56,5</b>	<b>282,6</b>	<b>86,0</b>	<b>29,2</b>	<b>115,2</b>	<b>162,9</b>	<b>5,8</b>	<b>168,7</b>
<b>Caña de Azúcar (miles ton)</b>	<b>1.056,7</b>	<b>-</b>	<b>1.056,7</b>	<b>1.038,3</b>	<b>-</b>	<b>1.038,3</b>	<b>1.056,6</b>	<b>-</b>	<b>1.056,6</b>	<b>890,9</b>	<b>-</b>	<b>890,9</b>	<b>895,1</b>	<b>-</b>	<b>895,1</b>

El resultado de la actividad Granos se redujo en ARS 95 millones, pasando de una pérdida de ARS 612 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2021 a una pérdida de ARS 707 millones durante el mismo período del ejercicio 2022, principalmente como consecuencia de:

- Menores resultados producto de una variación negativa en el resultado por ventas, originado por el incremento de los costos de venta, por un mayor volumen facturado en Brasil, y un menor volumen comercializado en Argentina producto de la necesidad de liquidar todo el stock durante la pandemia, y una reducción del resultado por tenencia, producto de que los precios de tuvieron una mejor performance frente a la inflación en el periodo anterior.
- Mayores resultados provenientes de una variación positiva en el resultado por derivados de commodities, y una ganancia BRL 8,7 millones en el presente período proveniente de una indemnización de seguro agrícola en Paraguay.

El resultado de la actividad Caña de Azúcar aumentó en ARS 1.808 millones, pasando de una ganancia de ARS 844 millones en el primer trimestre del ejercicio 2021 a una ganancia de ARS 2.652 millones en el mismo período de 2022. Esto se debe, principalmente, a mejores resultados productivos de Brasil, producto principalmente de mayores resultados por ventas debido a mejores precios.

Superficie en explotación (has) <sup>(1)</sup>	AI 30/09/21	AI 30/09/20	Var a/a
Campos propios	118.741	105.799	12,2%
Campos alquilados	120.267	138.867	-13,4%
Campos en concesión	22.174	26.409	-16,0%
Campos propios arrendados a terceros	20.680	13.837	49,5%
<b>Superficie Total en Producción</b>	<b>281.862</b>	<b>284.912</b>	<b>-1,1%</b>

(1) Incluye Agro-Uranga, Brasil y Paraguay

## II.b) Producción Ganadera

Volumen de Producción <sup>(1)</sup>	3M22	3M21	3M20	3M19	3M18
Rodeo (ton)	1.468	1.799	2.211	2.338	2.010
Tambo (ton)	-	-	-	-	133
<b>Hacienda Carne (ton)</b>	<b>1.468</b>	<b>1.799</b>	<b>2.211</b>	<b>2.338</b>	<b>2.143</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>	3M22			3M21			3M20			3M19			3M18		
	M.L	M.L	M.E	Total	M.L	M.L	M.E	Total	M.L	M.L	M.E	Total	M.L	M.E	Total
Rodeo	3,0	-	3,0	5,6	-	5,6	4,7	-	4,7	1,7	-	1,7	2,3	-	2,3
Tambo <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-	0,1
<b>Hacienda Carne (miles ton)</b>	<b>3,0</b>	<b>-</b>	<b>3,0</b>	<b>5,6</b>	<b>-</b>	<b>5,6</b>	<b>4,7</b>	<b>-</b>	<b>4,7</b>	<b>1,7</b>	<b>-</b>	<b>1,7</b>	<b>2,4</b>	<b>-</b>	<b>2,4</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	3M 22	3M 21	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>710</b>	<b>932</b>	<b>-23,8%</b>
Costos	-620	-761	-18,5%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor de los activos biológicos y productos agrícolas	-280	-8	3400,0%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	1	-	-
<b>Ganancia bruta</b>	<b>-189</b>	<b>163</b>	<b>-216,0%</b>
Gastos generales y de administración	-53	-38	39,5%
Gastos de comercialización	-33	-50	-34,0%
Otros resultados operativos, netos	-7	-3	133,3%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>-282</b>	<b>72</b>	<b>-491,7%</b>
<b>Ganancia de la actividad</b>	<b>-282</b>	<b>72</b>	<b>-491,7%</b>

Superficie en explotación - Ganadera (has) <sup>(1)</sup>	AI 30/09/21	AI 30/09/20	var a/a
Campos propios	63.102	64.986	-2,8%
Campos alquilados	12.590	12.635	-0,4%
Campos en concesión	2.845	3.097	-8,1%
Campos propios arrendados a terceros	1.775	1.775	-
<b>Superficie Total en Producción de Carne</b>	<b>80.312</b>	<b>82.493</b>	<b>-2,5%</b>

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

Stock de Hacienda	AI 30/09/21	AI 30/09/20	var a/a
Hacienda de Cría	53.755	57.264	-6,1%
Hacienda de Invernada	4.136	6.629	-37,6%
Hacienda Ovina	11.394	12.160	-6,3%
<b>Total Hacienda (cabezas)</b>	<b>69.285</b>	<b>76.053</b>	<b>-8,9%</b>

El resultado de la actividad Hacienda se redujo en ARS 354 millones, pasando de una ganancia de ARS 72 millones en el primer trimestre del ejercicio 2021 a una pérdida de ARS 282 millones en el mismo período del ejercicio 2022, explicado por una disminución en el resultado por ventas producto de un menor volumen comercializado y una variación negativa en la tenencia debido al incremento de los precios que tuvieron una mejor performance frente a la inflación en el período anterior.

### II.c) Alquileres y Servicios Agropecuarios

en ARS millones	3M 22	3M 21	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>119</b>	<b>82</b>	<b>45,1%</b>
Costos	-111	-99	12,1%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>8</b>	<b>-17</b>	<b>-</b>
Gastos generales y de administración	-23	-18	27,8%
Gastos de comercialización	-10	-15	-33,3%
Otros resultados operativos, netos	-	-5	-100,0%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>-25</b>	<b>-55</b>	<b>-54,5%</b>
<b>Ganancia de la actividad</b>	<b>-25</b>	<b>-55</b>	<b>-54,5%</b>

El resultado de la actividad se incrementó en ARS 30 millones, pasando de una pérdida de ARS 55 millones en el primer trimestre del ejercicio 2021 a una pérdida de ARS 25 millones en el mismo período de 2022.

### III) Otros Segmentos

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

El resultado del segmento se incrementó en ARS 146 millones, pasando de una ganancia de ARS 287 millones para el primer trimestre del ejercicio 2021 a una ganancia de ARS 433 millones para el mismo período del ejercicio 2022, principalmente como consecuencia de mejores resultados operativos correspondientes a Futuros y Opciones, debido principalmente a una mayor ganancia en operaciones de acopio y consignación, mayores márgenes en comisiones de corretaje de granos y un incremento en la ganancia de venta de insumos.

en ARS millones	3M 22	3M 21	Var a/a
<b>Ingresos</b>	<b>1.880</b>	<b>1.286</b>	<b>46,2%</b>
Costos	-1.173	-935	25,5%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>707</b>	<b>351</b>	<b>101,4%</b>
Gastos generales y de administración	-90	-46	95,7%
Gastos de comercialización	-177	-90	96,7%
Otros resultados operativos, netos	45	80	-43,8%
<b>Ganancia operativa</b>	<b>485</b>	<b>295</b>	<b>64,4%</b>
Resultado por participación en asociadas	-52	-8	550,0%
<b>Ganancia del segmento</b>	<b>433</b>	<b>287</b>	<b>50,9%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>506</b>	<b>318</b>	<b>59,1%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>506</b>	<b>318</b>	<b>59,1%</b>

### IV) Segmento Corporativo

El resultado negativo del segmento se incrementó en ARS 102 millones, pasando de una pérdida de ARS 87 millones en el primer trimestre del ejercicio 2021 a una pérdida de ARS 189 millones en el mismo período del ejercicio 2022.

en ARS millones	3M 22	3M 21	Var a/a
Gastos generales y de administración	-189	-87	117,2%
<b>Pérdida operativa</b>	<b>-189</b>	<b>-87</b>	<b>117,2%</b>
<b>Pérdida del segmento</b>	<b>-189</b>	<b>-87</b>	<b>117,2%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-184</b>	<b>-85</b>	<b>116,5%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>-184</b>	<b>-85</b>	<b>116,5%</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 septiembre de 2021 nuestra participación, directa e indirecta, en la misma alcanzaba el 62,2% sobre el capital social.

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

en ARS Millones	3M 22	3M 21	Var a/a
Ingresos	4.351	2.450	77,6%
Resultado Operativo	-4.665	-	100,0%
<b>EBITDA</b>	<b>-4.560</b>	<b>37.344</b>	<b>-112,2%</b>
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>2.107</b>	<b>15.666</b>	<b>-86,6%</b>
<b>Resultado del Segmento</b>	<b>-4.800</b>	<b>35.739</b>	<b>-113,4%</b>

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios aumentaron un 77,6% durante el primer trimestre del ejercicio 2022 comparado con el mismo período de 2021. 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, se redujo a ARS 2.107 millones, un 86,6% inferior al del primer trimestre del ejercicio 2021 explicado principalmente por las ventas de oficinas realizadas el ejercicio pasado.

### 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	63,8	Variable	< 360 días
ON Clase XXIX	USD	53,6	3,50%	dic-21
ON Clase XXXII	USD	34,3	9,00%	nov-22
ON Clase XXIII <sup>(1)</sup>	USD	113,2	6,50%	feb-23
ON Clase XXX	USD	25,0	2,00%	ago-23
ON Clase XXXI	USD	1,2	9,00%	nov-23
ON Clase XXXIV	USD	35,8	6,99%	jun-24
ON Clase XXXIII	USD	18,8	6,99%	jul-24
ON Clase XXXV	USD	41,8	3,50%	sep-24
Otras deudas		44,8	-	-
<b>Deuda Total CRESUD<sup>(3)</sup></b>	<b>USD</b>	<b>432,3</b>		
<b>Caja y equivalentes<sup>(3)</sup></b>	<b>USD</b>	<b>11,6</b>		
<b>Deuda Neta CRESUD</b>	<b>USD</b>	<b>420,7</b>		
<b>Deuda Total Neta BrasilAgro</b>	<b>USD</b>	<b>-104,7</b>		

(1) No considera recompras

(2) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 98,74 ARS/USD y 5,443 BRL/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(3) No incluye Carnes Pampeanas ni FyO

## Negocio Urbano e Inversiones

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	3,2	Variable	< 360 días
ON Clase VII	USD	33,7	4,0%	ene-22
ON Clase X	ARS	7,1	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	48,3	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	58,2	3,9%	ago-24
Mutuo con IRSA PC <sup>(3)</sup>	USD	41,4	-	mar-22
Otra deuda	USD	5,9	-	feb-22
<b>Deuda Total IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>338,4</b>		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones	USD	6,8		
<b>Deuda Neta IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>331,6</b>		
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	51,7	-	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	16,2	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>426,4</b>		
Efectivo & Equivalentes más Inversiones <sup>(2)</sup>	USD	126,0		
Crédito Intercompany	USD	41,4		
<b>Deuda Neta IRSA PC</b>	<b>USD</b>	<b>259,0</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 98,74 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-21	Sep-20	Sep-19
Activo corriente	67.907	76.477	372.073
Activo no corriente	281.885	294.181	797.120
<b>Total del activo</b>	<b>349.792</b>	<b>370.658</b>	<b>1.169.193</b>
Pasivo corriente	59.599	76.966	250.417
Pasivo no Corriente	176.852	177.969	741.682
<b>Total del pasivo</b>	<b>236.451</b>	<b>254.935</b>	<b>992.099</b>
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	35.515	35.458	34.532
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	77.826	80.265	142.562
<b>Patrimonio neto</b>	<b>113.341</b>	<b>115.723</b>	<b>177.094</b>
<b>Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más Patrimonio neto</b>	<b>349.792</b>	<b>370.658</b>	<b>1.169.193</b>

## Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Sep-21	Sep-20	Sep-19
Resultado bruto	5.711	3.764	7.297
<b>Resultado operativo</b>	<b>-2.573</b>	<b>36.717</b>	<b>23.901</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-207	202	1.326
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-2.780	36.919	25.227
Resultados financieros netos	3.010	-3.900	-27.728
Resultado antes de impuesto a las ganancias	230	33.019	-2.500
Impuesto a las Ganancias	2.608	-12.161	4.142
Resultado del período de operaciones continuadas	2.838	20.858	-6.642
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-9.382	21.114
<b>Resultado del período</b>	<b>2.838</b>	<b>11.476</b>	<b>14.472</b>
Accionistas de la sociedad controlante	2.040	4.411	-4.868
Interés no controlante	798	7.065	19.340

## Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

En millones de ARS	Sep-21	Sep-20	Sep-19
Fondos generados por las actividades operativas	9.134	6.613	18.146
Fondos (aplicados a) / generados por las actividades de inversión	-195	61.812	4.974
Fondos utilizados en las actividades de financiación	-9.427	-46.109	-54.829
<b>Total de fondos generados durante el período</b>	<b>-488</b>	<b>22.316</b>	<b>-31.709</b>

## Indicadores

En millones de ARS	Sep-21	Sep-20	Sep-19
Liquidez <sup>(1)</sup>	1,139	0,994	1,486
Solvencia <sup>(2)</sup>	0,479	0,454	0,179
Inmovilización del capital <sup>(3)</sup>	0,806	0,794	0,682
Rentabilidad <sup>(4)</sup>	0,025	0,099	0,082

(1) Activo corriente/ Pasivo corriente

(2) Patrimonio Neto Total /Pasivo Total

(3) Activo no corriente/ total del Activo

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

## Hechos relevantes del período y posteriores

### **Julio 2021: Canje ON Clase XXV – Normativa BCRA**

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 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 fecha 13 de septiembre de 2021, Cresud emite las Obligaciones Negociables Serie XXXV por un monto total de USD 41.853.821. El precio de emisión fue del 100%, devengarán una tasa de interés anual del 3,5%, pagadera semestralmente, y tendrán vencimiento el 13 de septiembre de 2024.

### **Septiembre 2021: Ejercicio de Warrants**

Entre el 17 y el 25 de septiembre de 2021 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales y por ello, se procedió a dar el alta de un total de 74.370 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 42.093,42.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad pasa de ser 591.642.804 a 591.717.174, y la nueva cantidad de opciones en circulación pasa de ser 90.000.000 a 89.925.630.



### Octubre 2021: Asamblea General Ordinaria de Accionistas

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, que tuvo lugar el 21 de octubre de 2021, ha aprobado, entre otros, los siguientes puntos:

- (i) desafectar totalmente la reserva especial RG CNV 609/12 por la suma de ARS 2.233.223.252 que ajustada por inflación asciende a la suma de ARS 2.440.528 para la absorción de la pérdida del ejercicio al 30 de junio de 2021 y (ii) destinar el remanente de resultados acumulados negativos por la suma de ARS 5.991.798.962 que ajustados ascienden a la suma de ARS 6.548.003.279, a la cuenta Resultados No Asignados.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2021

### Noviembre 2021: Rescate ON Clase XXIX

Con fecha 10 de noviembre de 2021, la Compañía ha resuelto rescatar anticipadamente la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase XXIX con vencimiento en el día 9 de diciembre de 2021. El rescate propuesto se llevará a cabo el día 17 de noviembre de 2021, de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el Suplemento de Prospecto de las Obligaciones Negociables Clase XXIX.

### 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)		
	2021	2020
Resultado del período	2.838	11.476
Resultado de operaciones discontinuadas	-	9.382
Impuesto a las ganancias	-2.608	12.161
Resultados financieros, netos	-3.010	3.900
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	207	-202
Depreciaciones y amortizaciones	1.254	1.048
<b>EBITDA (no auditado)</b>	<b>-1.319</b>	<b>37.765</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio agropecuario	33	-70
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado - Negocio inmobiliario	6.667	-29.841
<b>EBITDA Ajustado (no auditado)</b>	<b>5.381</b>	<b>7.854</b>

## Breve comentario sobre perspectivas futuras para el Ejercicio

La campaña 2022 se presenta de dimensiones similares a las campañas 2020 y 2021, con precios de commodities superiores, costos en aumento y mayores márgenes por hectárea. Continuaremos aplicando las mejores prácticas agropecuarias para minimizar el riesgo climático y alcanzar elevados rendimientos. Con respecto a la ganadería, la campaña 2022 se presenta con ciertos interrogantes con respecto a la demanda internacional y a la posición exportadora que podría adoptar la Argentina. Seguiremos concentrando nuestra producción ganadera en campos propios, principalmente en el Noroeste de Argentina y consolidando nuestra actividad en Brasil, con foco en mejorar la productividad y los márgenes operativos, controlando los costos.

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

En relación con el negocio de propiedades urbanas e inversiones, a través de IRSA, somos optimistas en cuanto al proceso de recuperación de la actividad de centros comerciales, oficinas y hoteles que se vieron afectados durante el ejercicio pasado por la pandemia del COVID-19. Seguiremos trabajando en ocupar la superficie de renta disponible, eficientizar la estructura de costos y consolidar el mejor portafolio de real estate de Argentina. En esta dirección, los Directorios de las compañías subsidiarias IRSA e IRSA Propiedades Comerciales aprobaron durante el trimestre un proceso de reorganización societaria que consiste en la fusión por absorción en el marco de la Ley de Sociedades N° 19.550 y la Ley de Impuesto a las Ganancias N° 20.628, en la cual la IRSA absorbería a IRSA PC, la cual se disolvería sin liquidarse. El proceso se encuentra pendiente de aprobación por parte de las Asambleas de Accionistas de ambas sociedades que se llevarán a cabo en los próximos meses.

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.

Saúl Zang  
Vicepresidente I

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

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

	<u>30.09.21</u>	<u>30.06.21</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activo no corriente</b>		
Propiedades de inversión	200.134	208.838
Propiedades, planta y equipo	42.719	43.839
Propiedades para la venta	1.804	1.797
Activos intangibles	3.108	3.268
Derechos de uso de activos	4.481	4.652
Activos biológicos	3.192	3.548
Inversión en asociadas y negocios conjuntos	14.538	14.206
Activos por impuesto diferido	651	539
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	32	38
Activos restringidos	287	221
Créditos por ventas y otros créditos	10.133	11.710
Inversiones en activos financieros	791	1.443
Instrumentos financieros derivados	15	82
<b>Total del activo no corriente</b>	<b><u>281.885</u></b>	<b><u>294.181</u></b>
<b>Activo corriente</b>		
Propiedades para la venta	125	125
Activos biológicos	4.944	7.342
Inventarios	10.089	11.678
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	153	179
Grupos de activos destinados para la venta	761	-
Créditos por ventas y otros créditos	22.249	24.832
Inversiones en activos financieros	2.063	1.545
Instrumentos financieros derivados	327	692
Efectivo y equivalentes de efectivo	27.196	30.084
<b>Total del activo corriente</b>	<b><u>67.907</u></b>	<b><u>76.477</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b><u>349.792</u></b>	<b><u>370.658</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	35.515	35.458
Interés no controlante	77.826	80.265
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>113.341</u></b>	<b><u>115.723</u></b>
<b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo no corriente</b>		
Préstamos	82.859	80.031
Pasivos por impuesto diferido	85.230	89.864
Deudas comerciales y otras deudas	2.505	2.459
Provisiones	380	425
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	1.367	-
Instrumentos financieros derivados	99	51
Pasivos por arrendamiento	4.275	4.991
Remuneraciones y cargas sociales	137	148
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b><u>176.852</u></b>	<b><u>177.969</u></b>
<b>Pasivo corriente</b>		
Deudas comerciales y otras deudas	19.598	21.403
Préstamos	35.118	49.653
Provisiones	156	165
Remuneraciones y cargas sociales	1.275	1.625
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar	1.256	1.198
Pasivos por arrendamiento	1.728	1.741
Instrumentos financieros derivados	468	1.181
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b><u>59.599</u></b>	<b><u>76.966</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b><u>236.451</u></b>	<b><u>254.935</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>349.792</u></b>	<b><u>370.658</u></b>

## Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 2020

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

	<b>30.09.21</b>	<b>30.09.20</b>
Ingresos	17.196	12.053
Costos	(13.480)	(10.128)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	2.124	1.035
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(129)	804
<b>Ganancia bruta</b>	<b>5.711</b>	<b>3.764</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(6.463)	36.099
Resultado por venta de campos	-	124
Gastos generales y de administración	(1.436)	(1.429)
Gastos de comercialización	(1.166)	(1.574)
Otros resultados operativos, netos	976	449
Honorarios por gerenciamiento	(195)	(716)
<b>(Pérdida)/ Ganancia operativa</b>	<b>(2.573)</b>	<b>36.717</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(207)	202
<b>(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>(2.780)</b>	<b>36.919</b>
Ingresos financieros	80	328
Costos financieros	(3.033)	(4.301)
Otros resultados financieros	5.447	(65)
RECPAM	516	138
Resultados financieros, netos	<b>3.010</b>	<b>(3.900)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>230</b>	<b>33.019</b>
Impuesto a las ganancias	2.608	(12.161)
<b>Resultado del período de operaciones continuadas</b>	<b>2.838</b>	<b>20.858</b>
Resultado de operaciones discontinuadas	-	(9.382)
<b>Resultado del período</b>	<b>2.838</b>	<b>11.476</b>
<i>Otros resultados integrales:</i>		
<b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>		
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias	(5.052)	(5.995)
Superávit por revaluación	-	538
<b>Otros resultados integrales del período de operaciones continuadas</b>	<b>(5.052)</b>	<b>(5.457)</b>
Otros resultados integrales del período de operaciones discontinuadas	-	(7.309)
<b>Total de otros resultados integrales del período</b>	<b>(5.052)</b>	<b>(12.766)</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>	<b>(2.214)</b>	<b>(1.290)</b>
Resultado integral de operaciones continuadas	(2.214)	15.401
Resultado integral de operaciones discontinuadas	-	(16.691)
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>	<b>(2.214)</b>	<b>(1.290)</b>
<b>Resultado del período atribuible a:</b>		
Accionistas de la sociedad controlante	2.040	4.411
Interés no controlante	798	7.065
<b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a:</b>		
Accionistas de la sociedad controlante	2.040	8.822
Interés no controlante	798	12.036
<b>Total resultado integral atribuible a:</b>		
Accionistas de la sociedad controlante	40	1.055
Interés no controlante	(2.254)	(2.345)
<b>Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>		
Básico	4,82	8,84
Diluido	4,08	8,57
<b>Resultado del período de las operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>		
Básico	4,82	17,68
Diluido	4,08	17,13

**Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados  
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 2020**

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

	<u>30.09.21</u>	<u>30.09.20</u>
<b>Actividades operativas:</b>		
Efectivo neto generado por actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	9.140	3.210
Impuesto a las ganancias pagado	<u>(6)</u>	<u>(5)</u>
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas continuadas</b>	<b><u>9.134</u></b>	<b><u>3.205</u></b>
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>3.408</u></b>
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>	<b><u>9.134</u></b>	<b><u>6.613</u></b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Aportes de capital en negocios conjuntos y asociadas	(29)	(12)
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión	(370)	(1.096)
Cobros por venta de propiedades de inversión	238	14.762
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(922)	(501)
Anticipos financieros	-	(5)
Adquisición de activos intangibles	(13)	(17)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	3	5
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	-	23
Adquisición de inversiones en activos financieros	(1.650)	(9.048)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	2.418	9.010
Intereses cobrados de activos financieros	130	169
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión continuadas</b>	<b><u>(195)</u></b>	<b><u>13.290</u></b>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas	<u>-</u>	<u>48.522</u>
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión</b>	<b><u>(195)</u></b>	<b><u>61.812</u></b>
<b>Actividades de financiación:</b>		
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables	5.795	8.317
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(9.311)	(32.661)
Obtención neta préstamos de corto plazo	(1.053)	3.128
Intereses pagados	(4.200)	(5.470)
Recompra de obligaciones negociables	(452)	(101)
Adquisición a terceros en interés no controlante en subsidiarias	-	(81)
Cobro por venta de interés no controlante en subsidiarias	9	800
Dividendos pagados al interés no controlante en subsidiarias	(204)	-
Pagos netos de instrumentos financieros derivados	(15)	(195)
Emisión de capital por ejercicio de warrants	4	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación continuadas</b>	<b><u>(9.427)</u></b>	<b><u>(26.263)</u></b>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación discontinuadas	<u>-</u>	<u>(19.846)</u>
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>	<b><u>(9.427)</u></b>	<b><u>(46.109)</u></b>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas	(488)	(9.768)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas	<u>-</u>	<u>32.084</u>
<b>(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b><u>(488)</u></b>	<b><u>22.316</u></b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	30.084	165.663
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo	(2.400)	(8.998)
Desconsolidación	<u>-</u>	<u>(158.820)</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	<b><u>27.196</u></b>	<b><u>20.161</u></b>

**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 Gaivronsky – CFO

Santiago Donato – IRO

(54 11) 4323 7449

ir@cresud.com.ar

**Asesores Legales de la Compañía**

Estudio Zang. Bergel & Viñes

Tel +(54 11) 4322 0033

Florida 537 18º Piso

C1005AAK – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

**Audidores independientes de la Compañía**

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850-0000

Bouchard 557 Piso 7º

C1106ABG – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

**Agente de Registro y Transferencia**

Caja de Valores S.A.

Tel +(54 11) 4317 8900

25 de Mayo 362

C1002ABH – Cdad. Autónoma de Buenos Aires – Argentina

**Agente Depositario de ADS's**

The Bank of New York Mellon

Tel. 1 888 BNY ADRS (269-2377)

Tel. 1 610 312 5315

P.O. Box 11258

Church Street Station

New York, NY 10286 1258 – Estados Unidos de Norteamérica

Símbolo BYMA: **CRES**

Nasdaq Symbol: **CRESY**