

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

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

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	24.869	20.179	23,2%
Costos	-17.201	-13.680	25,7%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de la cosecha	373	302	23,5%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	388	324	19,8%
Ganancia bruta	8.429	7.125	18,3%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8.865	9.912	-10,6%
Resultado por venta de campos	212	2	10.500,0%
Gastos generales y de administración	-2.376	-2.242	6,0%
Gastos de comercialización	-2.947	-2.653	11,1%
Otros resultados operativos, netos	227	1.206	-81,2%
Honorarios por gerenciamiento	-	-370	-100,0%
Ganancia operativa	12.410	12.980	-4,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	3.265	2.048	59,4%
EBITDA (no auditado)	15.675	15.028	4,3%
EBITDA AJUSTADO (no auditado)	6.810	6.328	7,6%
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	175	186	-5,9%
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	12.585	13.166	-4,4%
Resultados Financieros, Netos	-18.750	-9.832	90,7%
Resultado antes de impuestos a las ganancias	-6.165	3.334	-284,9%
Impuesto a las ganancias	-1.988	1.627	-222,2%
Resultado del período de operaciones continuadas	-8.153	4.961	-264,3%
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	15.095	416	3.528,6%
Resultado del período	6.942	5.377	29,1%
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	-2.335	919	-354,1%
Interés no controlante	9.277	4.458	108,1%

Los ingresos consolidados se incrementaron un 23,2 % en el primer trimestre de 2020 comparado con igual período de 2019 en tanto el EBITDA ajustado alcanzó los ARS 6.810 millones, un 7,6% superior al de igual período de 2019, de los cuales ARS 1.273 millones provienen del negocio agropecuario debido a mayores resultados productivos de caña de azúcar y hacienda compensado por menores resultados por venta de campos y ARS 5.537 millones provienen del negocio de propiedades urbanas e inversiones (IRSA).

El resultado neto arrojó una ganancia de ARS 6.942 millones para el primer trimestre del ejercicio 2020 comparado con una ganancia de ARS 5.377 millones en igual período del ejercicio 2019 producto principalmente del resultado proveniente de la pérdida de control y desconsolidación de la compañía Gav-Yam en el centro de operaciones Israel a través de IRSA. El resultado neto atribuible al accionista controlante arrojó una pérdida de ARS 2.335 millones comparado con una ganancia de ARS 919 millones en igual trimestre de 2019.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

Descripción de las operaciones por segmento

	3M 2020					Variación 3M 20 vs. 3M 19
	Negocio	Negocio propiedades urbanas e inversiones			Total	
		Agropecuario	Argentina	Israel		
Ingresos	6.394	2.642	15.329	17.971	24.365	24,7%
Costos	-5.500	-544	-10.554	-11.098	-16.598	27,9%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	340	-	-	-	340	26,9%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	388	-	-	-	388	19,8%
Ganancia bruta	1.622	2.098	4.775	6.873	8.495	18,7%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	18	9.248	-	9.248	9.266	-16,7%
Resultado por venta de campos	212	-	-	-	212	10.500,0%
Gastos generales y de administración	-275	-473	-1.643	-2.116	-2.391	6,2%
Gastos de comercialización	-563	-220	-2.175	-2.395	-2.958	11,3%
Otros resultados operativos, netos	259	-56	-6	-62	197	-83,4%
Ganancia operativa	1.273	10.597	951	11.548	12.821	-12,0%
Resultado por participación en asociadas	81	253	-463	-210	-129	-66,1%
Ganancia del segmento	1.354	10.850	488	11.338	12.692	-10,5%

	3M 2019				
	Negocio	Negocio propiedades urbanas e inversiones			Total
		Agropecuario	Argentina	Israel	
Ingresos	3.903	2.765	12.875	15.640	19.543
Costos	-3.234	-559	-9.185	-9.744	-12.978
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	268	-	-	-	268
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	324	-	-	-	324
Ganancia bruta	1.261	2.206	3.690	5.896	7.157
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-11	11.138	-	11.138	11.127
Resultado por venta de campos	2	-	-	-	2
Gastos generales y de administración	-291	-470	-1.491	-1.961	-2.252
Gastos de comercialización	-297	-258	-2.102	-2.360	-2.657
Otros resultados operativos, netos	558	9	618	627	1.185
Ganancia operativa	1.222	12.625	715	13.340	14.562
Resultado por participación en asociadas	11	14	-405	-391	-380
Ganancia del segmento	1.233	12.639	310	12.949	14.182

Negocio Agropecuario

Resumen del Período

La Campaña 2020 está iniciándose con buenas condiciones climáticas en la región. Se espera nuevamente un fenómeno “Niño” neutral con buen perfil de agua, por lo que se puede esperar un buen nivel de producción de los cultivos, rendimientos promedio y costos controlados.

En materia de venta de campos, nuestra subsidiaria Brasilagro ha concretado en el primer trimestre del ejercicio 2020 la venta de una fracción de 1.134 hectáreas del campo “Jatobá” ubicado en Jaborandi, Estado de Bahía, Brasil por un monto de BRL 22.7 millones y con posterioridad al cierre del trimestre, ha vendido una pequeña fracción de 85 hectáreas de su campo “Alto Taquari”, ubicado en el Estado de Mato Grosso, por BRL 5,5 millones.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

Nuestro Portfolio

Nuestro portfolio bajo manejo está compuesto por 730.481 hectáreas, de las cuales 289.538 ha son productivas y 440.943 ha son reservas de tierras distribuidas en los 4 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		Reserva			Totales
	Agrícolas	Ganaderas	En desarrollo Fase 1	En desarrollo Fase 2	En Reserva	
Argentina	64.780	147.657	9.170	8.769	306.217	536.593
Brasil	42.615	10.657	200	4.442	66.608	124.523
Bolivia	8.858	-	-	-	1.017	9.875
Paraguay	11.907	3.064	3.000	-	41.519	59.490
Total	128.160	161.379	12.370	13.211	415.362	730.481

(*) 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	59.535	12.635	450	72.620
Brasil	51.000	-	731	51.731
Bolivia	1.017	-	-	1.017
Total	111.552	12.635	1.181	125.368

(*) No incluye doble cosecha

Resultados por Segmento - Negocio Agropecuario

I) Desarrollo, Transformación 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 el primer trimestre del ejercicio 2020 Brasilagro concretó la venta de una fracción de 1.134 hectáreas del campo "Jatobá" ubicado en Jaborandi, Estado de Bahía, Brasil por un monto de BRL 22.7 millones (BRL/ha 20.018). El campo estaba valuado en los libros en BRL 1,7 millones y la tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 7,0%. Con posterioridad al cierre del trimestre, en el mes de octubre de 2019, ha vendido una pequeña fracción de 85 hectáreas de su campo "Alto Taquarí", ubicado en el Estado de Mato Grosso, por BRL 5,5 millones. El campo estaba valuado en los libros en BRL 1,2 millones y la tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue del 13,0%.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

en ARS millones	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	-	-	-
Costos	-5	-6	-16,7%
Pérdida bruta	-5	-6	-16,7%
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	18	-11	-
Resultado por venta de campos	212	2	10.500,0%
Gastos generales y de administración	-1	-	-
Otros resultados operativos, netos	95	308	-69,2%
Ganancia operativa	319	293	8,9%
Ganancia del segmento	319	293	8,9%
EBITDA	320	296	8,1%
EBITDA Ajustado	302	1.519	-80,1%

Superficie en Desarrollo (ha)	Proyectadas 2019/2020	Desarrolladas 2018/2019
Argentina	8.769 ⁽¹⁾	2.946
Brasil	4.442	4.442
Paraguay	-	1.976
Total	13.211	9.364

⁽¹⁾ Incluye 5.823 has destinadas a producción de madera

Durante esta campaña esperamos transformar 13.211 hectáreas en la región: 8.769 hectáreas en Argentina, y 4.442 hectáreas en Brasil.

II) Producción Agropecuaria

El resultado del segmento Producción Agropecuaria se incrementó ARS 92 millones pasando de ARS 730 millones de ganancia durante el período de tres meses del ejercicio 2019 a ARS 822 millones de ganancia durante el mismo período de 2020.

en ARS millones	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	4.527	2.234	102,6%
Costos	-3.972	-1.955	103,2%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	331	271	22,1%
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	388	324	19,8%
Ganancia bruta	1.274	874	45,8%
Gastos generales y de administración	-182	-194	-6,2%
Gastos de comercialización	-409	-169	142,0%
Otros resultados operativos, netos	126	213	-40,8%
Ganancia operativa	809	724	11,7%
Resultado por participación en asociadas	13	6	116,7%
Ganancia del segmento	822	730	12,6%
EBITDA	1.086	860	26,3%
EBITDA Ajustado	1.086	860	26,3%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

II.a) Granos y Caña de Azúcar

Granos

en ARS millones	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	2.880	1.178	144,5%
Costos	-2.410	-1.017	137,0%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	-102	47	-
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	388	324	19,8%
Ganancia bruta	756	532	42,1%
Gastos generales y de administración	-89	-98	-9,2%
Gastos de comercialización	-374	-149	151,0%
Otros resultados operativos, netos	121	217	-44,2%
Ganancia operativa	414	502	-17,5%
Resultado por participación en asociadas	13	6	116,7%
Ganancia de la actividad	427	508	-15,9%

Caña de Azúcar

en ARS millones	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	1.274	913	39,5%
Costos	-1.254	-825	52,0%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	500	336	48,8%
Ganancia bruta	520	424	22,6%
Gastos generales y de administración	-57	-58	-1,7%
Gastos de comercialización	-11	-6	83,3%
Otros resultados operativos, netos	3	-2	-
Ganancia operativa	455	358	27,1%
Ganancia de la actividad	455	358	27,1%

Operación

Volumen de Producción ⁽¹⁾	3M20	3M19	3M18	3M17	3M16
Maíz	285.831	103.688	240.927	223.377	165.041
Soja	1.270	-686	4.842	-	256
Trigo	-164	77	208	-	58
Sorgo	3.229	1.048	606	298	298
Girasol	-1	-	-	-	-
Algodón	3.237	-	-	-	-
Otros	198	1.790	718	816	2.959
Total de Granos (ton)	293.600	105.917	247.301	224.491	168.612
Caña de Azúcar (ton)	1.168.915	957.663	907.075	441.851	556.485

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

Volumen de Ventas ⁽¹⁾	3M20			3M19			3M18			3M17			3M16		
	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
Maíz	152,5	18,1	170,6	65,3	-	65,3	134,4	-	134,4	121,8	-	121,8	62,6	23,6	86,2
Soja	67,5	38,4	105,9	14,3	29,2	43,5	21,1	5,8	26,9	29,8	-	29,8	41,3	8,6	49,9
Trigo	1,5	-	1,5	4,4	-	4,4	6,4	-	6,4	0,4	0,1	0,5	5,1	28,9	34,0
Sorgo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-	0,1	0,1	-	0,1
Girasol	4,3	-	4,3	2,0	-	2,0	0,4	-	0,4	0,7	-	0,7	0,6	-	0,6
Otros	0,3	-	0,3	-	-	-	0,6	-	0,6	1,5	-	1,5	1,1	-	1,1
Total de Granos (miles ton)	226,1	56,5	282,6	86,0	29,2	115,2	162,9	5,8	168,7	154,3	0,1	154,4	110,8	61,1	171,9
Caña de Azúcar (miles ton)	1.056,6	-	1.056,6	890,9	-	890,9	895,1	-	895,1	441,9	-	441,9	554,0	-	554,0

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

El resultado de la actividad Granos disminuyó ARS 81 millones, pasando de ARS 508 millones de ganancia durante el período de tres meses de 2019 a ARS 427 millones de ganancia durante el mismo período de 2020, principalmente como consecuencia de:

- Una variación negativa en el resultado por producción de ARS 151 millones originado principalmente en Argentina debido a precios y tipo de cambio menor a los esperados para la campaña 18-19. Asimismo, Brasil incurrió en mayores costos productivos de soja. Y, por último, en Bolivia principalmente por un menor grado de avance, precios y hectáreas de producción de soja de invierno para el ejercicio actual.
- Los efectos anteriores se vieron compensados con una variación positiva en el resultado por tenencia de Ps.66,4 millones, proveniente en su mayoría de Argentina, debido los mejores precios del ejercicio 2020 por el efecto de la devaluación ocurrida a mediados de agosto y adicionalmente al mayor stock de granos que dejó la campaña 18-19.

El resultado de la actividad Caña de Azúcar se incrementó en ARS 97 millones, pasando de una ganancia de ARS 358 millones en el primer trimestre del ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 455 millones en el mismo período de 2020. Esto se debe principalmente a una mayor ganancia en Brasil originada en un aumento en el resultado productivo debido a mejores rendimientos, mayor azúcar total obtenida y mejores precios.

Superficie en explotación (has) ⁽¹⁾	Al 30/09/19	Al 30/09/18	var a/a
Campos propios	103.580	97.268	6,5%
Campos alquilados	138.969	137.868	0,8%
Campos en concesión	25.609	21.801	17,5%
Campos propios arrendados a terceros	13.786	14.128	-2,4%
Superficie Total en Producción	281.945	271.066	4,0%

(1) Incluye AgroUranga, Brasil y Paraguay.

La superficie en explotación para la actividad de granos y caña de azúcar aumentó un 4,0% con respecto a igual período del año anterior.

II.b) Producción Ganadera

Volumen de Producción ⁽¹⁾	3M20	3M19	3M18	3M17	3M16
Rodeo (ton)	2.211	2.338	2.010	1.918	1.546
Tambo (ton)	-	-	133	174	135
Hacienda Carne (ton)	2.111	2.338	2.143	2.093	1.681

(1) Incluye Carnes Pampeanas

Volumen de Ventas ⁽¹⁾	3M20			3M19			3M18			3M17			3M16		
	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
Rodeo	4,7	-	4,7	1,7	-	1,7	2,3	-	2,3	2,1	-	2,1	3,1	-	3,1
Tambo ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	0,1	-	0,1	0,2	-	0,2	0,2	-	0,2
Hacienda Carne (miles ton)	4,7	-	4,7	1,7	-	1,7	2,4	-	2,4	2,3	-	2,3	3,3	-	3,3

M.L: Mercado Local

M.E: Mercado Extranjero

(1) Incluye Carnes Pampeanas

(2) La actividad Leche se discontinuó IIT 2018

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

Hacienda

en ARS millones	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	326	112	191,1%
Costos	-285	-95	200,0%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor de los activos biológicos y productos agrícolas	-67	-112	-40,2%
Pérdida bruta	-26	-95	-72,6%
Gastos generales y de administración	-20	-21	-4,8%
Gastos de comercialización	-22	-12	83,3%
Otros resultados operativos, netos	2	-2	-
Pérdida operativa	-66	-130	-49,2%
Pérdida de la actividad	-66	-130	-49,2%

Superficie en explotación - Ganadera (has) ⁽¹⁾	Al 30/09/19	Al 30/09/18	var a/a
Campos propios	72.061	79.071	-8,9%
Campos alquilados	12.635	14.135	-10,6%
Campos en concesión	2.993	2.703	10,7%
Campos propios arrendados a terceros	1.775	1.325	34,0%
Superficie Total en Producción de Carne	89.464	97.234	-8,0%

(1) Incluye AgroUranga, Brasil y Paraguay.

Stock de Hacienda	Al 30/09/19	Al 30/09/18	var a/a
Hacienda de Cría	77.301	84.183	-8,2%
Hacienda de Invernada	13.238	9.116	45,2%
Hacienda de Tambo	-	2	-100%
Hacienda Ovina	11.138	10.842	2,7%
Total Hacienda (cabezas)	101.677	104.143	2,4%

El resultado de la actividad Hacienda se incrementó en ARS 64 millones, pasando de una pérdida de ARS 130 millones en el primer trimestre de 2019 a una pérdida de ARS 66 millones en el mismo período de 2020, producto de una variación positiva en el resultado por tenencia debido a que el aumento de los precios del presente ejercicio acompañó a la inflación, mientras que en el ejercicio pasado esto no ocurrió. Asimismo, en el período se registró una mayor ganancia en el resultado por venta, debido a un incremento en el número de cabezas de hacienda vacuna comercializadas, producto de la reducción de hectáreas dedicadas a la actividad ganadera que se destinarán a agricultura. También se registró una menor pérdida en el resultado por producción debido a mejores precios de hacienda.

II.c) Alquileres y Servicios Agropecuarios

en ARS millones	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	47	31	51,6%
Costos	-23	-18	27,8%
Ganancia bruta	24	13	84,6%
Gastos generales y de administración	-16	-17	-5,9%
Gastos de comercialización	-2	-2	-
Otros resultados operativos, netos	-	-	-
Ganancia / (pérdida) operativa	6	-6	-
Ganancia / (pérdida) de la actividad	6	-6	-

El resultado de la actividad se incrementó en ARS 12 millones, pasando de una pérdida de ARS 6 millones en el primer trimestre del ejercicio 2019 a una ganancia de ARS 6 millones en el mismo período de 2020. Esto se debe principalmente a una mayor ganancia por arrendamientos en Brasil.

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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

El resultado del segmento disminuyó en ARS 9 millones, pasando de una ganancia de ARS 259 millones para el primer trimestre de 2019 a una ganancia de ARS 250 millones para el mismo período de 2020. Ello se debe a una menor ganancia por las operaciones de trading de granos de FyO debido a que en el presente ejercicio se obtuvieron menores márgenes en las posiciones del acopio, aunque compensado con los resultados financieros generados por el efecto de las variaciones de tipo de cambio y tasas en dichas posiciones que no se capturan a nivel del resultado operativo. Asimismo, esta tendencia en el resultado operativo fue compensada parcialmente por los mejores resultados de las comisiones de corretaje de granos, producto de los mayores volúmenes transaccionados. Esta caída se ve parcialmente compensada por una variación positiva en el resultado de asociadas correspondiente a Agrofyt SA, y por una mayor ganancia proveniente de la planta frigorífica por el crecimiento de las ventas al mercado externo sobre las ventas totales (20% en IT 19 vs. 37% en IT 20) junto con el impacto positivo de la depreciación cambiaria, adicionalmente las ventas en el mercado interno disminuyeron en volumen, pero sus precios se mantuvieron levemente por encima de la inflación.

en ARS millones	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	1.867	1.669	11,9%
Costos	-1.523	-1.273	19,6%
Reconocimiento Inicial y Cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de la cosecha	9	-3	-
Ganancia bruta	353	393	-10,2%
Gastos generales y de administración	-55	-48	14,6%
Gastos de comercialización	-154	-128	20,3%
Otros resultados operativos, netos	38	37	2,7%
Ganancia operativa	182	254	-28,3%
Resultado por participación en asociadas	68	5	1260,0%
Ganancia del segmento	250	259	-3,5%
EBITDA	195	268	-27,2%
EBITDA Ajustado	195	268	-27,2%

IV) Segmento Corporativo

El resultado negativo del segmento aumentó en ARS 12 millones, pasando de una pérdida de ARS 49 millones en el primer trimestre de 2019 a una pérdida de ARS 37 millones en el mismo período del ejercicio 2020.

en ARS millones	IT 20	IT 19	Var a/a
Gastos generales y de administración	-37	-49	-24,5%
Pérdida operativa	-37	-49	-24,5%
Pérdida del segmento	-37	-49	-24,5%
EBITDA	-37	-49	-24,5%
EBITDA Ajustado	-37	-49	-24,5%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

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 2019 nuestra participación, directa e indirecta, en la misma alcanzaba el 62,4% sobre el capital social.

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

en ARS Millones	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	18.604	16.376	13,6%
Resultado Operativo	11.134	12.127	-8,2%
EBITDA	14.385	13.362	7,7%
EBITDA ajustado	5.538	3.439	61,0%
Resultado del Segmento	11.338	12.949	-12,4%

Los ingresos consolidados por ventas, alquileres y servicios se incrementaron un 13,6% en el primer trimestre del ejercicio 2020 comparado con el mismo período de 2019. 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 5.538 millones, un 61,0% superior al de igual período del ejercicio 2019.

Centro de Operaciones Argentina

en ARS Millones	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	3.275	3.501	-6,5%
Resultado Operativo	10.182	11.412	-10,8%
EBITDA	11.848	9.528	24,3%
EBITDA ajustado	3.001	-395	-

Centro de Operaciones Israel

en ARS Millones	IT 20	IT 19	Var a/a
Ingresos	15.329	12.875	19,1%
Resultado Operativo	951	715	33,1%
EBITDA	2.537	3.834	-33,8%
EBITDA ajustado	2.537	3.834	-33,8%

Deuda Financiera y otros

A continuación, se detalla la composición de la deuda:

Negocio Agropecuario

Tipo de Deuda	Moneda	Monto ⁽²⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	37,1	Variable	< 30 días
Cresud 2020 Clase XXIV	USD	73,6	9,00%	16-nov-20
Cresud 2020 Clase XXV	USD	59,6	9,00%	16-nov-20
Cresud 2023 Clase XXIII ⁽¹⁾	USD	113,0	6,50%	16-feb-23
Otras deudas	USD	168,8		
Deuda Total CRESUD ⁽³⁾		452,1		
Caja y equivalentes ⁽³⁾		8,1		
Deuda Total Neta		444,0		
Deuda Total Neta Brasilagro		33,0		

(1) Neto de recompras

(2) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 57,59 ARS/USD y 4,187 BRL/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

(3) Corresponde a CRESUD separado.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

Negocio Urbano e Inversiones

Centro de Operaciones Argentina

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de septiembre de 2019:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	10,2	Variable	< 360 días
ON Clase II (USD)	USD	71,4	11,50%	jul-20
ON Clase II (CLP)	CLP	44,2	10,50%	ago-20
ON Clase I	USD	181,5	10,00%	nov-20
Mutuo con IRSA CP	USD	28,5	-	nov-22
Otra deuda	USD	29,4	-	feb-22
Deuda Total IRSA		365,2		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽³⁾	USD	0,6		
Deuda Neta IRSA	USD	364,5		
Descubiertos Bancarios	ARS	17,3	-	< 360 d
Préstamo PAMSA	USD	35,0	Fija	feb-23
ON IRCP Clase IV ⁽²⁾	USD	137,7	5,0%	sep-20
ON IRSA CP Clase II	USD	360,0	8,75%	mar-23
Deuda Total de IRSA CP		550,0		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽³⁾		203,3		
Deuda Neta Consolidada		346,7		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 57,59 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Neto de recompras.

(3) "Efectivo & Equivalentes más Inversiones" incluye Efectivo y Equivalentes e Inversiones en activos financieros corrientes.

Centro de Operaciones Israel

Deuda financiera al 30 de junio de 2019:

	Deuda ⁽¹⁾	Neta
Deuda IDBD		730
Deuda DIC		879

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 3,4771 ILS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias

Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

En millones de Ps.	Sep-19	Jun-19
Activo corriente	178.473	172.237
Activo no corriente	382.356	399.402
Total del activo	560.829	571.639
Pasivo corriente	120.118	100.828
Pasivo no Corriente	355.764	370.659
Total del pasivo	475.882	471.487
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	16.564	18.928
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	68.383	81.224
Patrimonio neto	84.947	100.152
Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más Patrimonio neto	560.829	571.639

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

En millones de Ps.	Sep-19	Sep-18
Resultado bruto	8.429	7.125
Resultado operativo	12.410	12.980
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	175	186
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	12.585	13.166
Resultados financieros netos	-18.750	-9.832
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-6.165	3.334
Impuesto a las Ganancias	-1.988	1.627
Resultado del período de operaciones continuadas	-8.153	4.961
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	15.095	416
Resultado del período	6.942	5.377
Accionistas de la sociedad controlante	-2.335	919
Interés no controlante	9.277	4.458

Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

En millones de Ps.	Sep-19	Sep-18
Fondos generados por las actividades operativas	8.704	3.273
Fondos generados por las actividades de inversión	2.386	1.302
Fondos generados por las actividades de financiación	-26.300	12.291
Total de fondos generados durante el período	-15.210	16.866

Indicadores

En millones de Ps.	Sep-19	Sep-18
Liquidez ⁽¹⁾	1,486	1,708
Solvencia ⁽²⁾	0,179	0,212
Inmovilización del capital ⁽³⁾	0,682	0,699

(1) Activo corriente/ Pasivo corriente
(2) Patrimonio Neto Total /Pasivo Total
(3) Activo no corriente/ total del Activo

Hechos relevantes del período y posteriores

Julio 2019: Emisión de obligaciones negociables

El 3 de julio de 2019, emitimos la Serie XXV de obligaciones negociables en el mercado local por un monto de USD 59,6 millones, a una tasa de interés fija de 9.0% pagadero semestralmente, que vence el 11 de julio de 2021. Los fondos fueron utilizados para cancelar pasivos de corto plazo y capital de trabajo en Argentina.

Agosto 2019: Plan de recompra de acciones propias

Con fecha 21 de agosto de 2019 el Directorio de Cresud aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV:

- (i) Monto máximo a invertir: Hasta ARS 300 millones.
- (ii) Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, en la forma de Acciones o de American Depositary Shares ("ADS")
- (iii) Limite diario para las operaciones en el mercado: hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- (iv) Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de USD 10,00 por ADS y para las acciones ordinarias, un valor máximo en pesos equivalente al precio máximo por ADS dividido por diez al tipo de cambio comprador del Banco de la Nación Argentina vigente en cada compra.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

- (v) Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 120 días a partir del día siguiente a la publicación en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.
- (vi) Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía.

Al día de emisión de los estados contables, aún no se ha realizado ninguna recompra bajo este programa.

Octubre 2019: Préstamo a IFISA

Con fecha 18 de octubre, el Directorio de la Sociedad ha aprobado el otorgamiento de un préstamo de 3.235.000 American Depositary Receipts ("ADRs") de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, de titularidad de la Sociedad a Inversiones Financieras del Sur S.A., sociedad controlada por el presidente de nuestra Sociedad. El préstamo ha sido garantizado por Inversiones Financieras del Sur S.A. con acciones de un valor equivalente.

Consultado el Comité de Auditoría en los términos del Capítulo III de las Normas de la Comisión Nacional de Valores, así como de los artículos 72 y 110 inc. h) de la Sección IV de la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831, y luego de analizar la factibilidad de la transacción, ha emitido opinión sin objeciones, respecto de la operación bajo comentario, la que se encuentra a disposición de los Sres. Accionistas en sede social.

Octubre 2019: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 30 de octubre de 2019, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Absorber las pérdidas acumuladas al 30 de junio de 2019 con la reserva especial y la reserva especial RG 609/12
- Distribución de acciones propias en cartera por hasta la suma de 13.000.000.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2019.
- Aumento de capital social por hasta la suma de valor nominal ARS 180.000.000, mediante la emisión de hasta 180.000.000 acciones ordinarias de ARS 1 Valor Nominal cada una y un voto por acción equivalente al 33,49% del capital social actual.
- Plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1% del Capital Social.

Noviembre 2019: Distribución de acciones en cartera

Se ha dispuesto efectuar la distribución de acciones propias en cartera de la Sociedad oportunamente adquiridas por un total de 13.000.000 de acciones ordinarias escriturales de 1 voto por acción y de V\$N 1 cada una.

Fecha de inicio del trámite: 13 de noviembre de 2019

Domicilio de pago: Caja de Valores S.A. 25 de Mayo 362 Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Horario: Lunes a viernes de 10:00 a 15:00 horas.

Cantidad aprobada por la Asamblea: 13.000.000 de acciones.

La mencionada distribución de las acciones constituye 0,02660982197 acciones por acción ordinaria y 0.2660982197 por ADR, un porcentaje del 2,591485395% sobre el capital social de ARS 501.642.804.- y un 2,660982197% sobre el capital social neto de acciones en cartera.

Las fracciones de acciones serán liquidadas en efectivo de acuerdo con la reglamentación de la Bolsas y Mercados Argentinos S.A. sobre fracciones menores a 1 acción o a 1 ADR.

Se deja constancia que sólo podrán recibir las acciones mencionadas en la proporción respectiva, los titulares de acciones en circulación de la compañía al día 13 de noviembre de 2019.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

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.

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)		
	2019	2018
Resultado del período	6.942	5.377
Resultado de operaciones discontinuadas	-15.095	-416
Impuesto a las ganancias	1.988	-1.627
Resultados financieros, netos	18.750	9.832
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-175	-186
Depreciaciones y amortizaciones	3.265	2.048
EBITDA (no auditado)	15.675	15.028
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	-8.865	-9.912
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, realizado - Negocio agropecuario	-	1.212
EBITDA Ajustado (no auditado)	6.810	6.328

Perspectivas para el próximo trimestre

El presente ejercicio se presenta con desafíos en ambos centros de operaciones: Argentina e Israel. En Argentina, el escenario político y económico a la fecha de emisión de los estados contables se encuentra en un proceso de transición, motivado principalmente por el resultado de las elecciones generales realizadas en el mes de octubre de este año cuyo resultado determinara un cambio en el Poder Ejecutivo a partir del próximo diciembre con la consecuente incertidumbre en relación con las futuras decisiones políticas, económicas y sociales de la nueva administración. A esto se suma la situación de la región con cierta inestabilidad política y económica. A nivel global, encontramos la existencia de conflictos comerciales entre diferentes países y una ralentización del crecimiento mundial que también incide negativamente en América Latina. La apreciación de los mercados internacionales respecto de Argentina se ha vuelto inestable como consecuencia de la crisis económica del país y ha incidido en las expectativas de desarrollo.

En materia agropecuaria, la Campaña 2020 está iniciándose con buenas condiciones climáticas en la región. Se espera nuevamente un fenómeno "Niño" neutral con buen perfil de agua, por lo que se puede esperar un buen nivel de producción de los cultivos, rendimientos promedio y costos controlados. Respecto a los mercados, en el caso de las oleaginosas, la tónica de los precios va a seguir influenciada por el desarrollo del conflicto comercial entre China y EEUU. En caso de continuar esta disputa, veríamos precios más bajos en EEUU y más firmes en Sudamérica por la orientación de demanda de China hacia este origen, mientras que, en caso de solucionarse, veríamos una reacción positiva de las cotizaciones de Chicago en desmedro de las primas FOB de Sudamérica. El mercado en general va a estar influenciado por la volatilidad del tipo de cambio en la región, principalmente en Argentina, donde el peso se depreció aproximadamente un 25% en el inicio de la campaña.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2019

En relación con la actividad ganadera, nos focalizaremos en mejorar la productividad minimizando el impacto del aumento de los costos por la coyuntura económica, 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.

En materia de transformación de tierras, esperamos poder contar con los permisos para incrementar la superficie en desarrollo y poder migrar de hectáreas ganaderas a agrícolas, cuyo negocio es principalmente de exportación, con más tecnología y mayor previsibilidad de precio, a la vez que los costos de transformación se ven diluidos en dólares con la reciente depreciación cambiaria en Argentina. Asimismo, como parte de nuestra estrategia de negocio, seguiremos vendiendo los campos que hayan alcanzado su nivel máximo de apreciación.

En relación con nuestro segmento de propiedades urbanas e inversiones, esperamos que los negocios provenientes de nuestra subsidiaria IRSA reflejen buenos resultados en sus dos centros de operaciones: Argentina e Israel.

En el marco del contexto nacional e internacional inicialmente expuesto, la Sociedad se encuentra analizando alternativas que le permitan apreciar el valor de la acción. En ese sentido, 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), 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 -tal como fuera aprobado en Asamblea de Accionistas de fecha 30 de octubre de 2019-, recompra de acciones e instrumentos similares a los descriptos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

Creemos que Cresud, dueño de un portfollio de real estate rural y urbano diversificado, con un management de muchos años de experiencia en el sector y un gran track record en el acceso a los mercados de capitales, tendrá excelentes posibilidades para aprovechar las mejores oportunidades que se den en el mercado.

Alejandro G. Elsztain

CEO