

Cresud S.A.C.I.F.yA.

Factores relevantes de la calificación

ON Clase XXXIX: FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings) – en adelante FIX- confirmó en la categoría AA(arg) la calificación de emisor de largo plazo de Cresud S.A.C.I.F.yA (Cresud) y asignó en la categoría AA(arg) la calificación de largo plazo de las ON Clase XXXIX a ser emitidas por la compañía. En este caso, Cresud ofrece un título denominado y pagadero en pesos por hasta \$ 2.500 millones, ampliables por hasta \$ 7.500 millones. La emisión de las Obligaciones Negociables estará destinada conforme el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, a integrarse en efectivo y en pesos, serán amortizadas en una cuota en la fecha de vencimiento a los 18 meses de su emisión y con tasa de interés variable (Badlar) más margen de corte a licitar.

Consistente capacidad financiera: Cresud y el grupo demostraron su capacidad para enfrentar y refinanciar elevados servicios de deuda en un contexto macroeconómico desfavorable, con una generación de fondos sensiblemente debilitada por los efectos de las medidas tomadas por el Gobierno Nacional para controlar la propagación del COVID-19, aplicables al segmento de oficinas, centros comerciales y hoteles. FIX relaciona la calificación de Cresud con la de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (IRSA) en función del fuerte vínculo estratégico y reputacional entre ambas. Cresud de forma separada agrega al análisis del grupo consolidado alrededor de USD 422 millones de deuda (38% del total a marzo 2022) y un flujo de fondos con un perfil más volátil. El Grupo enfrentó servicios de deudas por USD 604 millones durante 2020, que implicó emisión de deuda en el mercado local, venta de activos y canje de ON por un total de USD 255 millones en cabeza de IRSA y Cresud, teniendo en cuenta las restricciones normativas impuestas por el BCRA. En 2021, Cresud e IRSA concretaron una ampliación de capital por USD 42,5 millones y USD 28,8 millones respectivamente, demostrando el compromiso de sus accionistas y las diversas fuentes de financiamiento disponible que tiene la compañía. Asimismo, en julio 2022 Cresud e IRSA lograron canjear las ON Clase XXIII por USD 98,4 millones (86,98% de aceptación) y Clase 2 por USD 239 millones (66,38% de aceptación), respectivamente. En junio de 2022 Cresud había completado la emisión de la ON XXXVII por USD 24,4 millones.

Sólida posición competitiva: Cresud detenta una fuerte posición competitiva en el mercado agropecuario regional e inmobiliario en Argentina, principalmente a través de su participación controlante en IRSA, la mayor compañía de bienes raíces del país (calificada en AA(arg) por FIX). IRSA poseía a marzo 2022 centros comerciales con un área locativa bruta de aprox. 335.690 m2 y mantiene un portfolio de oficinas por 103.777 m2 de las cuales 84.925 m2 en oficinas tipo AAA & A. IRSA también cuenta con una participación en Banco Hipotecario y hoteles.

Diversificado portafolio de activos: La calificación contempla la importante posición de activos de la compañía. A marzo 2022, la cartera de tierras de Cresud alcanzaba las 454.280 hectáreas en reserva y 296.357 productivas distribuidas entre Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay. Si bien, la compañía se encuentra expuesta al riesgo de descalce de moneda, dicho riesgo se ve parcialmente mitigado por su portafolio de activos denominado en dólares y la generación de fondos provenientes de actividades agropecuarias. La compañía logra vender sus propiedades, en promedio, por un monto de entre 2-3x su valor en libros.

Sensibilidad de la calificación

FIX considera que la compañía mantendrá un apalancamiento entre 4.0-5.0x sobre EBITDA y una cobertura de intereses en torno a 2.0x. Por otro lado, FIX monitoreará la evolución de la normativa cambiaria dictada por BCRA y su aplicación, (la comunicación "A7106", su continuación "A 7230" y "A 7272") no pudiendo asegurar un cambio de la misma que obligara al

Informe Integral

Calificaciones

| | |
|---|----------------|
| Emisor de Largo Plazo | AA(arg) |
| ON Clase XXXIX por hasta \$ 2.500 millones, ampliable por hasta \$ 7.500 millones | AA(arg) |
| Perspectiva | Estable |

Resumen Financiero

| Cresud S.A.C.I.F.yA. | | |
|----------------------------------|------------|------------|
| Consolidado | 31/03/2022 | 30/06/2021 |
| (\$ millones constantes a Mar22) | Año Móvil | 12 Meses |
| Total Activos | 430.690 | 474.145 |
| Deuda Financiera | 122.461 | 168.119 |
| Ingresos | 75.965 | 59.289 |
| EBITDA | 28.597 | 21.839 |
| EBITDA (%) | 37.6 | 36.8 |
| Deuda Total / EBITDA | 4.3 | 7.7 |
| Deuda Neta Total / EBITDA | 3.5 | 5.9 |
| EBITDA / Intereses | 1.8 | 1.1 |

Criterios Relacionados

Metodología de Calificación de Empresas, registrado ante la CNV, Junio 2014

Informes Relacionados

IRSA Inversiones y Representaciones S.A. Estadísticas Comparativas: Empresas Argentinas, Junio 2022

Analistas

Analista Principal
 Lisandro Sabarino
 Director Asociado
lisandro.sabarino@fixscr.com
 +54 11 5235-8171

Analista Secundario
 Cándido Pérez
 Director Asociado
candido.perez@fixscr.com
 +54 11 5235-8119

Responsable del Sector
 Cecilia Minguillón
 Senior Director
cecilia.minguillon@fixscr.com
 +54 11 5235-8123

grupo a realizar nuevas propuestas de canjes en 2023 o anticipándose a vencimientos de deuda denominada y pagadera en moneda extranjera, con la incertidumbre que dicha situación genera. Los factores que podrían derivar en acciones de calificación negativas: un cambio de la calificación de IRSA, un cambio en el nivel de apalancamiento por encima de la volatilidad del sector con ratios de apalancamiento superiores a 5.0x sobre EBITDA y cobertura de intereses menores a 2.0x; o una mayor dependencia de la compañía a los flujos de IRSA podría presionar la calificación a la baja. No se esperan subas adicionales de la calificación en el corto plazo.

Liquidez y Estructura de Capital

Liquidez adecuada: A marzo 2022 (año móvil), Cresud en términos consolidados alcanzaba un ratio de deuda neta a EBITDA de 3.5x y una cobertura de intereses con EBITDA de 1.8x. En febrero 2021, la compañía vendió el 100% de las acciones de Sociedad Anónima Carnes Pampeanas S.A. por USD 10 millones, mientras que en marzo 2021 la compañía culminó el proceso de ampliación de capital donde se suscribieron 90 millones de nuevas acciones y 90 millones de warrants por USD 42,5 millones. Adicionalmente, durante los 9 meses del ejercicio 2022, la compañía mediante Brasilagro, vendió una fracción de 4.573 hectáreas del campo "Río Do Meio" por la suma de BRL 130,1 millones (aproximadamente USD 23,9 millones) y otra fracción de 3.723 hectáreas del campo "Alto Taquari" por la suma de BRL 589 millones (aproximadamente USD 108,3 millones). En septiembre 2021 Cresud emitió las ON Clase XXXV (dólar- linked) por el equivalente a USD 41,8 millones a una tasa fija del 3,5% con vencimiento en septiembre 2024. En noviembre 2021 canceló la totalidad de las ON Clase XXIX por USD 83 millones; en febrero 2022 emitió la ON Clase XXXVI por USD 40,6 millones a una tasa fija del 2%, en junio 2022 emitió la ON Clase XXXVII por USD 24,4 millones a una tasa fija del 5,5% y en julio 2022 realizó el canje de la ON XXIII por USD 98,4 millones con un 86,98% de aceptación mediante la emisión de la ON XXXVIII.

Perfil del Negocio

Cresud es una compañía agrícola dedicada a la adquisición, desarrollo y operación de campos con potencial de apreciación. La compañía posee un importante portafolio de campos con una superficie total de aproximadamente 750.637 hectáreas propias distribuidas en Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay. Las operaciones en Brasil, en Bolivia y en Paraguay se llevan a cabo a través de Brasilagro, empresa que consolida desde 2012 y que durante 2020 concretó la operación de fusión con Agrifirma, incorporando 28.930 hectáreas adicionales a su portafolio, adquirió un campo de 4.500 hectáreas en Piauí y vendió cuatro fracciones en Alto Taquari y Jatobá por un total de aprox. USD 19 millones.

La compañía posee una participación de aproximadamente un 53% en IRSA, una empresa de bienes raíces líder en el país dedicada a la adquisición, desarrollo y operación de edificios de oficinas, centros comerciales y hoteles de lujo. Adicionalmente, IRSA opera en negocios financieros a través de su participación del 30% en Banco Hipotecario y realiza inversiones en el exterior.

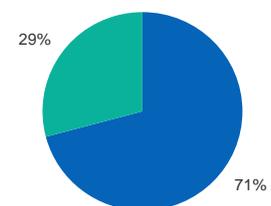
La compañía divide sus negocios en dos segmentos: Negocio Agropecuario y Negocio Propiedades Urbanas (incluye principalmente las operaciones de IRSA).

Los Negocios Agropecuarios de Cresud comprenden principalmente la adquisición, transformación y venta de tierras y la producción agropecuaria, hacienda y leche. Actualmente la compañía posee 750.637 hectáreas de las cuales 454.280 en reserva y 296.357 productivas distribuidas entre Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay.

Adquisición, transformación y venta de tierras: el desarrollo de tierras y venta de propiedades rurales presenta un nivel de actividad volátil y se encuentra fuertemente ligada a las condiciones de rentabilidad del sector agropecuario, al entorno regulatorio, a la evolución del tipo de cambio y a la disponibilidad de tierras. Durante los 9 meses del ejercicio 2022, la compañía mediante Brasilagro, vendió una fracción de 4.573 hectáreas del campo "Río Do Meio" por la suma de BRL 130,1 millones (aproximadamente USD 23,9 millones) y otra fracción de 3.723 hectáreas del campo "Alto Taquari" por la suma de BRL 589 millones (aproximadamente USD 108,3 millones).

La compañía logra vender sus propiedades, en promedio, por un monto de entre 2-3x su valor en libros.

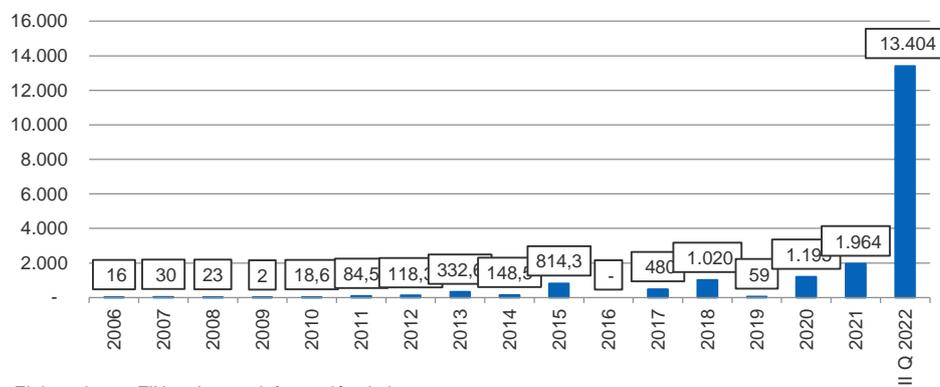
Ventas por Segmentos: Tercer Trimestre año fiscal 2022 a Mar22



■ Negocio Agropecuario ■ Negocio Propiedades Urbanas

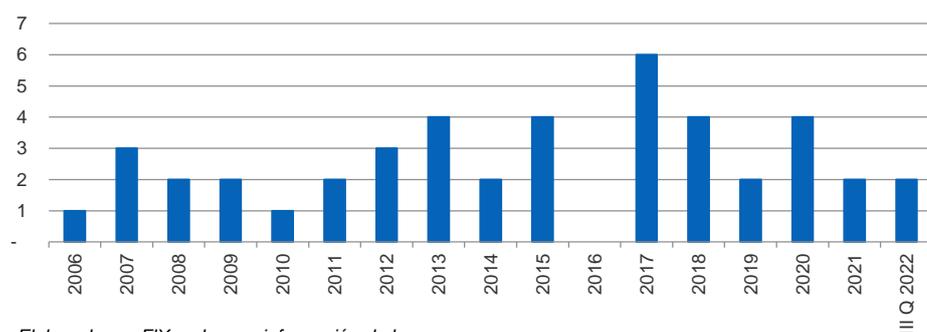
Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

Ventas de Campos
ARS' MM



Elaborado por FIX en base a información de la empresa.

Ventas de Campos
Cantidad de campos



Elaborado por FIX en base a información de la empresa.

Producción agropecuaria y hacienda: la producción agropecuaria se encuentra expuesta principalmente a factores climáticos, aunque éstos se ven mitigados por la diversificación geográfica de los campos en Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay. Durante 2021 se mantuvo una producción por encima del promedio de los últimos 4 años, luego de la recuperación en 2020, aunque por debajo de los máximos de ese último año. Sin embargo, el aumento en los precios de la soja y el azúcar permitió generar resultados un 29% por encima de los valores de 2021. Por su parte, la hacienda mostró una caída del 16% en los volúmenes respecto al 2020, aunque compensada por una variación positiva en el resultado por tenencia y en los resultados por venta de hacienda debido a que el aumento de los precios del ejercicio 2021 superó a la inflación. En el periodo de 9 meses del ejercicio 2022, los volúmenes de granos muestran un aumento del 27% respecto del mismo periodo de 2021, impulsado principalmente por un mayor volumen de maíz y soja en Brasil sumado a mejores precios, lo que permitió generar un incremento en los resultados del 38%. La caña de azúcar por su parte mostró una reducción en la producción del 8%, aunque generando mejores resultados como consecuencia del alza en los precios. En el caso de la hacienda, los volúmenes se redujeron un 13%, generando una caída en los resultados por 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.

| Granos - Volumen de Producción | | | | | | | |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
| (en toneladas) | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | IIIQ 2022 | IIIQ 2021 |
| Maíz | 302.513 | 381.443 | 194.352 | 433.910 | 342.726 | 199.438 | 240.458 |
| Soja | 203.526 | 225.916 | 355.670 | 359.055 | 339.954 | 104.217 | 157.916 |
| Trigo | 29.905 | 32.297 | 37.378 | 43.862 | 36.594 | 36.669 | 35.502 |
| Sorgo | 4.922 | 4.131 | 1.721 | 5.895 | 26.704 | 503 | 2.921 |

| | | | | | | | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Girasol | 3.853 | 6.221 | 6.428 | 2.573 | 4.846 | 4.596 | 3.560 |
| Otros | 3.690 | 2.103 | 3.689 | 12.195 | 25.409 | 12.184 | 12.651 |
| Total | 548.409 | 652.111 | 599.238 | 857.490 | 776.233 | 357.607 | 453.008 |

| Caña de azúcar - Volumen de Producción | | | | | | | |
|--|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| (en toneladas) | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | IIIQ 2022 | IIIQ 2021 |
| Total | 1.062.860 | 924.776 | 1.999.335 | 2.360.965 | 2.364.535 | 1.669.521 | 1.532.906 |

| Ganadería - Volumen de Producción | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| (en toneladas) | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | IIIQ 2022 | IIIQ 2021 |
| Hacienda | 8.061 | 10.751 | 11.173 | 11.783 | 9.956 | 7.546 | 6.538 |
| Leche | 13.968 | 3.891 | - | - | - | - | - |
| Total | 22.029 | 14.642 | 11.173 | 11.783 | 9.956 | 7.546 | 6.538 |

Elaborado por FIX en base a información de la empresa.

Riesgo del Sector

El sector de producción agropecuaria se encuentra expuesto a la volatilidad de precios de los granos y los factores climáticos que afectan los rindes de cada campaña y, en consecuencia, los márgenes de rentabilidad. La actividad de desarrollo y venta de campos presenta una elevada volatilidad y se encuentra expuesta a la disponibilidad de tierras y oportunidades de compra y a la evolución del tipo de cambio. No obstante, la diversificación geográfica y productiva del portafolio de activos de la compañía, mitigan parcialmente dicha volatilidad.

Adicionalmente, Cresud se encuentra expuesta, a través de su subsidiaria IRSA, a los riesgos inherentes a la actividad inmobiliaria en Argentina, principalmente a los ciclos económicos y a la disponibilidad del crédito hipotecario.

Debido al aislamiento social preventivo y obligatorio (ASPO), las ventas reales en centros comerciales se habían desplomado durante 2020 y principios de 2021, con una caída del 97,8%, reflejando el cierre a nivel nacional de los shoppings. Para fines de 2021 se observa un repunte de la actividad retornando a niveles pre pandemia. A marzo 2022 la compañía mantiene el 91.5% de portafolio medido por área bruta locativa ocupado.

Posición competitiva

Cresud es una de las principales compañías agropecuarias del país, dentro de un sector que posee un elevado grado de atomización. La compañía cuenta con un significativo portafolio de campos con una superficie total de aproximadamente 750.637 hectáreas propias distribuidas en Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay, y basa su estrategia en una visión inmobiliaria del negocio agropecuario. El objetivo de Cresud se focaliza en consolidar su posición competitiva en el país, y expandir sus negocios en la región.

A través de su participación en IRSA, la compañía mantiene de una posición de liderazgo en el mercado de centros comerciales en la Ciudad de Buenos Aires (área de más alto nivel demográfico del país y con un poder adquisitivo superior al promedio nacional) y se estima que presenta una participación de mercado cercana al 67%.

Adicionalmente, presta servicios de comercialización agropecuario a través de su participación del 50,1% en Futuros y Opciones.com S.A.

Administración y Calidad de Accionistas

Cresud S.A.C.I.F. Y A. es una sociedad controlada por Eduardo S. Elsztain en forma directa e indirecta en un 36,76%. El 63,24% del paquete accionario cotiza en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y sus ADR en el mercado accionario NASDAQ en Estados Unidos.

Factores de Riesgo

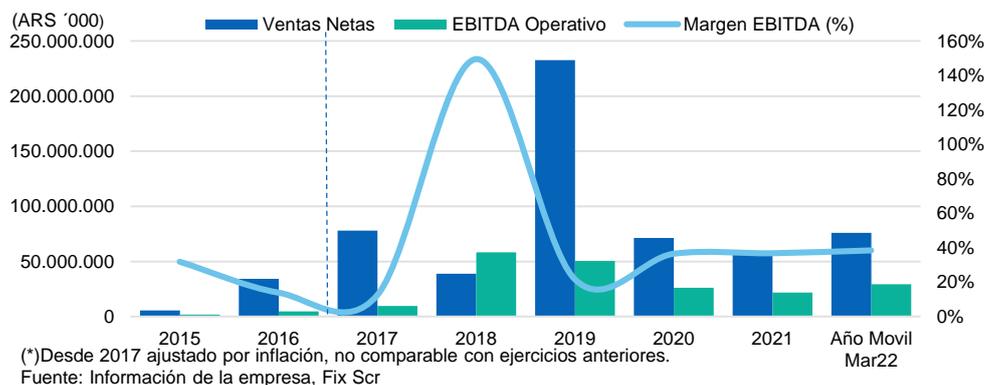
Riesgo de descalce mitigado por el valor de sus activos: La calidad crediticia de Cresud permanece expuesta al riesgo asociado a operar en la industria de bienes raíces en Argentina, incluyendo el riesgo de descalce de moneda ante una eventual devaluación por poseer su deuda principalmente en moneda extranjera, y la mayor parte de su flujo de fondos estable en moneda local. Esto se encuentra parcialmente mitigado por su portafolio de activos denominado en dólares, por la estructura de su deuda, que no detenta importantes amortizaciones de capital en dólares en el mediano plazo, y por contar con inversiones inmobiliarias y financieras en el exterior.

Perfil Financiero

Rentabilidad

A marzo 2022 (anualizado), Cresud consolidado generó ventas y EBITDA por \$ 75.965 millones y \$ 28.597 millones respectivamente, con un margen de EBITDA del 37.6%. Los márgenes se mantuvieron en torno al promedio de los últimos tres ejercicios. La caída en el volumen de ventas y monto de EBITDA se debe a la desconsolidación del Centro de Operaciones Israel (IDBD-DIC).

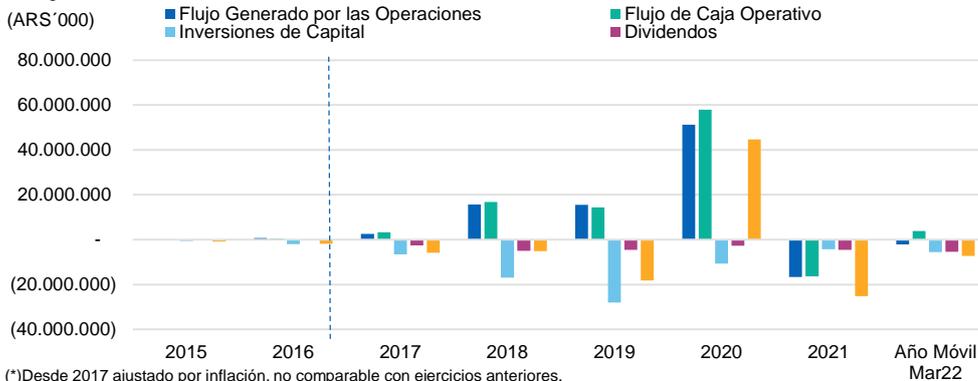
Evolución Ventas - EBITDA



Flujo de fondos

En términos consolidados, Cresud ha presentado históricamente Flujos de Fondos Libres (FFL) negativos a pesar de la fuerte generación de fondos de su subsidiaria IRSA, debido principalmente a la volatilidad del negocio agropecuario y de las ventas de campos. Actualmente, Cresud se vio favorecido por el aumento en los precios de los commodities, dando como resultado una generación de EBITDA positiva de \$ 28.597 millones. A marzo 2022 (anualizado), el FFL consolidado fue negativo en \$ 7.229 millones, explicado haber realizado inversiones en capital por \$ 5.598 millones y por la distribución de dividendos por \$ 5.425 millones.

Flujo de Fondos

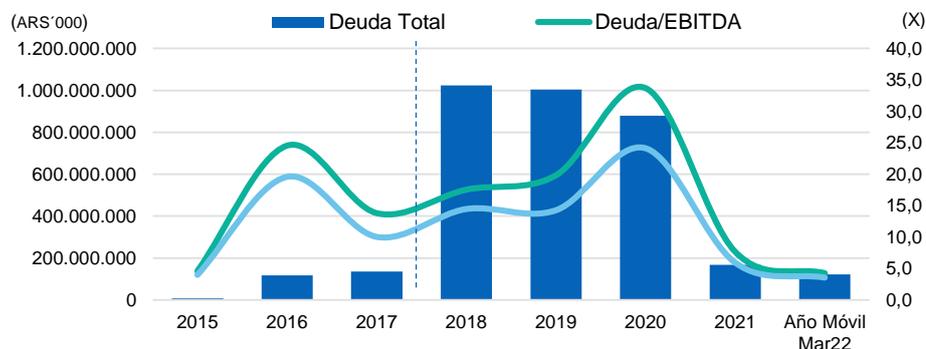


Liquidez y estructura de capital

A marzo 2022 (anualizado), Cresud presentaba niveles de endeudamiento neto de 3.5x, por debajo de 2021 cuando la relación deuda neta a EBITDA llegó a ubicarse en 5.9x. La deuda financiera de Cresud ascendía a esa fecha a los \$ 122.461 millones, principalmente denominada en dólares, de los cuales USD 360 millones correspondían a las Obligaciones Negociables Clase 2 emitidas por su subsidiaria IRSA con vencimiento en 2023 (canjeadas en julio 2022 en un 66,38% por USD 239 millones con vencimientos anuales del 17,5% entre 2024 y 2027 y 30% en 2028), USD 113 millones a las ON Clase XXIII emitidas por Cresud con vencimiento en 2023 (canjeadas en julio 2022 en un 86,98% por USD 98,4 millones con vencimientos en 2026) y USD 81 millones a las ON Clase IX emitidas por IRSA con vencimiento en marzo 2023. A partir de los canjes concretados de las ON Clase XXIII emitidas por Cresud y ON Clase 2 emitidas por IRSA y de la emisión de Cresud en junio 2022 por USD 24,4 millones, la compañía logró una reducción nominal de la deuda del 7% del total del endeudamiento y extensión de vencimientos, debido a la cancelación anticipada en efectivo del 30% de las ON por el porcentaje de adhesión al canje aproximadamente.

Cabe resaltar que la compañía se encuentra expuesta al riesgo de descalce de moneda, siendo que la mayor parte de sus ingresos son en pesos, frente a deuda nominada mayormente en dólares, aunque éste se ve mayormente mitigado por el elevado nivel de activos valuados en dólares y continuo acceso al mercado financiero local en pesos o instrumentos dólar-linked. Cresud agregaba al análisis consolidado alrededor de USD 422 millones de deuda (38% del total) a marzo 2022 y un flujo de fondos acotado con un perfil por naturaleza más volátil. El Grupo enfrentó servicios de deuda por USD 604 millones durante 2020, que implicó emisión de deuda en el mercado local, venta de activos y canje de ONs por un total de USD 255 millones en cabeza de IRSA y Cresud, teniendo en cuenta las restricciones normativas impuestas por el BCRA. FIX entiende que el grupo ha sorteado los riesgos de refinanciación de sus pasivos de corto plazo, despejando la incertidumbre en el corto plazo.

Deuda Total y Endeudamiento



(*) Desde 2017 ajustado por inflación, no comparable con ejercicios anteriores.
Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

Fondeo y flexibilidad financiera

El grupo ha demostrado una elevada flexibilidad financiera producto de una fuerte y estable generación de fondos, una sólida posición de liquidez y un importante historial de emisiones locales e internacionales. En agosto 2021, IRSA emitió las ONs Clase XIII por USD 58,1 millones con vencimiento en 36 meses. En noviembre 2021 la compañía canceló la totalidad de las ON Clase XXIX por USD 83 millones, luego de haber emitido en septiembre 2021 la ON Clase XXXV por 41,8 millones a vencer en septiembre 2024. Ese mismo mes, IRSA rescató anticipadamente la totalidad de las ON Clase VII por el equivalente a USD 33,7 millones, cuyo vencimiento operaba en enero 2022. Adicionalmente, en febrero 2021, Cresud vendió el 100% de las acciones de Sociedad Anónima Carnes Pampeanas S.A. en USD 10 millones. Finalmente, en febrero y junio 2022 Cresud emitió las ON Clase XXXVI por USD 40,6 millones y Clase XXXVII por USD 24,4 millones, respectivamente.

Brasilagro concluyó una oferta pública de acciones por BRL 440 millones (aproximadamente USD 81,2) en febrero 2021, mediante la emisión de 20 millones de acciones en una oferta primaria y 2,73 millones en una oferta secundaria. Cresud ha participado de la emisión primaria adquiriendo, en forma directa o a través de subsidiarias, 6.971.229 acciones. La contraprestación por las acciones se materializó con la venta del 100% de las acciones de sus subsidiarias, indirectamente controladas, Agropecuaria Acres del Sud S.A., Ombú Agropecuaria S.A, Yatay Agropecuaria S.A. y Yuchan Agropecuaria S.A. propietarias de aproximadamente 9.900 hectáreas agrícolas en la zona núcleo de Bolivia.

En marzo 2021, la compañía culminó el proceso de ampliación de capital donde se suscribieron 90 millones de nuevas acciones y de warrants por USD 42,5 millones. El precio de ejercicio de las opciones será de USD 0,566 y podrán ser ejercidas trimestralmente a partir de 90 días desde su emisión hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. El capital social de Cresud se incrementó a 591.880.987 (actualmente en 589.984.751). En mayo 2021, IRSA culminó otro proceso de ampliación de capital donde se suscribieron 80 millones de nuevas acciones y opciones por USD 28,8 millones. El precio de ejercicio de las opciones será de USD 0,432 y podrán ser ejercidas trimestralmente a partir de 90 días desde su emisión hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. En ese mismo mes Cresud ejerció, a través de Brasilagro, la totalidad de su tenencia directa e indirecta correspondiente a 181.368 warrants que otorgan derecho a recibir 14.542.083 nuevas acciones ordinarias. El precio de ejercicio de dichas opciones fue de BRL 22,1165 por acción, por lo que el monto invertido ascendió a BRL 321,6 millones (aproximadamente USD 61,9 millones).

Adicionalmente, durante los 9 meses del ejercicio 2022, la compañía mediante Brasilagro, vendió una fracción de 4.573 hectáreas del campo "Río Do Meio" por la suma de BRL 130,1 millones (aproximadamente USD 23,9 millones) y otra fracción de 3.723 hectáreas del campo "Alto Taquari" por la suma de BRL 589 millones (aproximadamente USD 108,3 millones).

Asimismo, Cóndor Hospitality Trust S.A. ("Cóndor"), sobre el cual la compañía poseía una tenencia del 21,7% del capital social (en forma directa e indirecta), firmó un acuerdo de venta de su portfolio de 15 hoteles en Estados Unidos, la cual se materializó en diciembre 2021 a partir de la distribución de un dividendo especial de USD 7,94 por acción, correspondiéndole a IRSA

una suma aproximada de USD 25,3 millones por su tenencia directa e indirecta de 3.191.213 acciones ordinarias que, a la fecha de emisión de los estados financieros, ya fueron cobrados en su totalidad.

Finalmente, Cresud e IRSA se encuentran en proceso de recompra de acciones ordinarias con un porcentaje de recompra del programa aprobado del 79,82% (4.603.930 acciones) y 77,92% (7.693.548 acciones), respectivamente.

Anexo I. Resumen Financiero

| Resumen Financiero - Cresud S.A.C.I.F. y A. | | | | | | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| (miles de ARS, año fiscal finalizado en junio) | | | | | | |
| Cífras Consolidadas | Moneda Constante(*) |
| Normas Contables | NIIF | NIIF | NIIF | NIIF | NIIF | NIIF |
| Año | Año Móvil | Mar 22 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
| Período | | 9 meses | 12 meses | 12 meses | 12 meses | 12 meses |
| Coefficiente de fecha de cierre | | 676,06 | 483,60 | 483,60 | 321,97 | 225,54 |
| Coefficiente de actualización | | 676,06 | 676,06 | 676,06 | 676,06 | 676,06 |
| Ratio de ajuste | | 1,00 | 1,40 | 1,40 | 2,10 | 3,00 |
| Rentabilidad | | | | | | |
| EBITDA Operativo | 28.597 | 21.021 | 21.839 | 26.073 | 50.559 | 58.284 |
| EBITDAR Operativo | 28.597 | 21.021 | 21.839 | 26.073 | 50.559 | 58.284 |
| Margen de EBITDA | 37,6 | 36,8 | 36,8 | 36,5 | 21,7 | 28,1 |
| Margen de EBITDAR | 37,6 | 36,8 | 36,8 | 36,5 | 21,7 | 28,1 |
| Margen del Flujo de Fondos Libre | (9,5) | (19,9) | (42,4) | 62,5 | (7,8) | (2,4) |
| Coberturas | | | | | | |
| FGO / Intereses Financieros Brutos | 0,9 | (0,3) | 0,2 | 3,5 | 1,3 | 1,4 |
| EBITDA / Intereses Financieros Brutos | 1,8 | 2,2 | 1,1 | 1,3 | 1,1 | 1,3 |
| EBITDAR Operativo/ (Intereses Financieros + Alquileres) | 1,8 | 2,2 | 1,1 | 1,3 | 1,1 | 1,3 |
| EBITDA / Servicio de Deuda | 0,5 | 0,5 | 0,3 | 0,1 | 0,2 | 0,3 |
| EBITDAR Operativo/ Servicio de Deuda | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,1 | 0,2 | 0,3 |
| FGO / Cargos Fijos | 0,9 | (0,3) | 0,2 | 3,5 | 1,3 | 1,4 |
| FFL / Servicio de Deuda | 0,1 | (0,0) | (0,1) | 0,3 | 0,1 | 0,2 |
| Estructura de Capital y Endeudamiento | | | | | | |
| Deuda Total Ajustada / FGO | 8,9 | (33,7) | 51,0 | 12,3 | 16,3 | 17,3 |
| Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA | 4,3 | 4,4 | 7,7 | 33,7 | 19,8 | 17,6 |
| Deuda Neta Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA | 3,5 | 3,6 | 5,9 | 24,1 | 14,3 | 14,5 |
| Deuda Total Ajustada / EBITDAR Operativo | 4,3 | 4,4 | 7,7 | 33,7 | 19,8 | 17,6 |
| Deuda Total Ajustada Neta/ EBITDAR Operativo | 3,5 | 3,6 | 5,9 | 24,1 | 14,3 | 14,5 |
| Costo de Financiamiento Implícito (%) | 10,9 | 8,9 | 11,5 | 2,4 | 4,5 | 7,5 |
| Deuda Garantizada / Deuda Total (%) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Deuda Corto Plazo / Deuda Total (%) | 35,5 | 35,5 | 39,1 | 23,5 | 16,8 | 14,6 |
| Balance | | | | | | |
| Total Activos | 430.690 | 430.690 | 474.145 | 1.442.385 | 1.524.472 | 1.671.651 |
| Caja e Inversiones Corrientes | 21.088 | 21.088 | 38.484 | 250.115 | 282.283 | 180.962 |
| Deuda Corto Plazo | 43.490 | 43.490 | 65.743 | 206.589 | 168.784 | 149.613 |
| Deuda Largo Plazo | 78.971 | 78.971 | 102.376 | 672.790 | 834.460 | 874.203 |
| Deuda Total | 122.461 | 122.461 | 168.119 | 879.379 | 1.003.245 | 1.023.816 |
| Deuda asimilable al Patrimonio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio | 122.461 | 122.461 | 168.119 | 879.379 | 1.003.245 | 1.023.816 |
| Deuda Fuera de Balance | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda Total Ajustada con Deuda Asimilable al Patrimonio | 122.461 | 122.461 | 168.119 | 879.379 | 1.003.245 | 1.023.816 |
| Total Patrimonio | 160.438 | 160.438 | 148.033 | 256.489 | 267.087 | 370.080 |
| Total Capital Ajustado | 282.899 | 282.899 | 316.152 | 1.135.868 | 1.270.332 | 1.393.896 |

| Flujo de Caja | | | | | | |
|---|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|
| Flujo Generado por las Operaciones (FGO) | (2.096) | (12.125) | (16.567) | 51.249 | 15.572 | 15.716 |
| Variación del Capital de Trabajo | 5.891 | 9.932 | 277 | 6.678 | (1.167) | 1.106 |
| Flujo de Caja Operativo (FCO) | 3.795 | (2.193) | (16.290) | 57.927 | 14.404 | 16.822 |
| Flujo de Caja No Operativo / No Recurrente Total | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inversiones de Capital | (5.598) | (4.729) | (4.223) | (10.665) | (28.073) | (16.909) |
| Dividendos | (5.425) | (4.432) | (4.610) | (2.641) | (4.489) | (4.961) |
| Flujo de Fondos Libre (FFL) | (7.229) | (11.354) | (25.124) | 44.621 | (18.158) | (5.048) |
| Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos, Neto | 13.143 | 12.299 | 25.912 | 819 | 3.070 | 108 |
| Otras Inversiones, Neto | 15.243 | 3.302 | 81.280 | 94.488 | 59.930 | (49.376) |
| Variación Neta de Deuda | (15.333) | (14.736) | (39.102) | 5.325 | (51.796) | 14.718 |
| Variación Neta del Capital | 22.048 | 44 | 22.004 | 0 | 0 | 0 |
| Otros (Inversión y Financiación) | (21.573) | 29 | (25.299) | (138.070) | 31.292 | 19.403 |
| Variación de Caja | 6.299 | (10.416) | 39.671 | 7.183 | 24.338 | (20.194) |
| Estado de Resultados | | | | | | |
| Ventas Netas | 75.965 | 57.075 | 59.289 | 71.392 | 232.526 | 207.688 |
| Variación de Ventas (%) | 28,1 | 41,3 | (17,0) | (69,3) | 12,0 | N/A |
| EBIT Operativo | 24.468 | 10.352 | 17.013 | 21.953 | 27.836 | 37.775 |
| Intereses Financieros Brutos | 15.806 | 9.397 | 19.861 | 20.279 | 45.969 | 43.485 |
| Alquileres | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado Neto | 23.265 | 31.657 | (22.710) | 49.100 | (100.512) | (3.573) |
| (*) Moneda constante a marzo 2022 | | | | | | |
| 2020: incluye Deuda \$ 654.429 correspondiente al Centro de Operaciones Israel. | | | | | | |

Anexo II. Glosario

- EBITDA: Resultado operativo antes de Amortizaciones y Depreciaciones
- EBITDAR: EBITDA + Alquileres devengados
- Servicio de Deuda: Intereses financieros Brutos + Dividendos preferidos + Deuda Corto Plazo
- Cargos Fijos: Intereses financieros Brutos + Dividendos preferidos + Alquileres devengados
- Costo de Financiamiento Implícito: Intereses Financieros Brutos / Deuda Total
- Deuda Ajustada: Deuda Total + Deuda asimilable al Patrimonio + Deuda Fuera de Balance
- COVID-19: es la enfermedad infecciosa causada por el coronavirus que se ha descubierto más recientemente. Tanto el nuevo virus como la enfermedad eran desconocidos antes de que estallara el brote en Wuhan (China) en diciembre de 2019.
- USD: dólar estadounidense
- BRL: real
- MM: millones

Anexo III. Características de los Instrumentos

Obligaciones Negociables Clase XXXIX por hasta \$ 2.500 millones, ampliable por hasta \$ 7.500 millones

| | |
|----------------------------------|--|
| Monto Autorizado: | Por hasta \$ 2.500 millones, ampliable por hasta \$ 7.500 millones. |
| Monto Emisión: | A determinar. |
| Moneda de Emisión y Pago: | Pesos. |
| Forma de Suscripción: | Las Obligaciones Negociables Clase XXXIX deberán ser suscriptas e integradas en efectivo en Pesos. |
| Fecha de Vencimiento: | 18 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación. |
| Amortización de Capital: | 100% en la Fecha de Vencimiento. |
| Intereses: | Tasa Badlar más Margen de Corte a licitar. |
| Cronograma de Pago de Intereses: | Por periodo vencido en las fechas informadas en el aviso de suscripción. |
| Destino de los fondos: | El producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables Clase XXXIX será destinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables. |
| Garantías: | N/A |
| Opción de Rescate: | Rescate a opción de la emisora por cuestiones impositivas, por cambio de control y rescate a opción de la compañía. |
| Ley Aplicable: | Argentina. |

Anexo V. Dictamen de Calificación

FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO (afiliada de Fitch Ratings) - Reg. CNV N°9

El Consejo de Calificación de FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO (afiliada de Fitch Ratings), en adelante FIX, realizado el **16 de agosto de 2022**, confirmó* en la **Categoría "AA(arg)"** con **Perspectiva Estable** la calificación de Emisor de Largo Plazo de **Cresud S.A.C.I.F.yA.** Asimismo, se asignó en la **Categoría "AA(arg)"** con **Perspectiva Estable** la calificación de los siguientes títulos de largo plazo a ser emitidos por la compañía:

- Obligaciones Negociables Clase XXXIX por hasta \$ 2.500 millones, ampliable por hasta \$ 7.500 millones.

Categoría AA(arg): "AA" nacional implica una muy sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. El riesgo crediticio inherente a estas obligaciones financieras difiere levemente de los emisores o emisiones mejor calificadas dentro del país.

Los signos "+" o "-" podrán ser añadidos a una calificación nacional para mostrar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría, y no alteran la definición de la categoría a la cual se los añade.

Las calificaciones nacionales no son comparables entre distintos países, por lo cual se identifican agregando un sufijo para el país al que se refieren. En el caso de Argentina se agregará "(arg)".

La perspectiva de una calificación indica la posible dirección en que se podría mover una calificación dentro de un período de uno a dos años. La perspectiva puede ser positiva, negativa o estable. Una perspectiva negativa o positiva no implica que un cambio en la calificación sea inevitable. Del mismo modo, una calificación con perspectiva estable puede ser cambiada antes de que la perspectiva se modifique a positiva o negativa si existen elementos que lo justifiquen.

La calificación asignada se desprende del análisis de Factores Cuantitativos y Cualitativos. Dentro de los Factores Cuantitativos se analizaron la Rentabilidad, el Flujo de Fondos, el Endeudamiento y la Estructura de Capital, y el Fondeo y la Flexibilidad Financiera de la compañía. El análisis de los Factores Cualitativos contempló el Riesgo del Sector, la Posición Competitiva, y la Administración y Calidad de los Accionistas. La información suministrada para el análisis es adecuada y suficiente.

(*) Siempre que se confirma una calificación, la calificación anterior es igual a la que se publica en el presente dictamen.

Fuentes

La presente calificación se determinó en base a la siguiente información cuantitativa y cualitativa de carácter público (disponible en www.cnv.gob.ar):

- Estados financieros intermedios condensados consolidados hasta el 31/03/22 (9 meses).
- Estados Financieros consolidados anuales hasta el 30/06/21 (12 meses).
- Auditor externo a la fecha del último balance: Price Waterhouse & Co S.R.L.
- Información de la compañía disponible en cresud.com.ar.

Adicionalmente FIX contó la siguiente información privada provista por el emisor:

- Suplemento Preliminar de Prospecto de las ONs Clase XXXIX, enviado por mail de fecha 10 de agosto de 2022.

Las calificaciones incluidas en este informe fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO (Afiliada de Fitch Ratings) – en adelante FIX SCR S.A. o la calificadoras, ha recibido honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR S.A. ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: WWW.FIXSCR.COM. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FIXSCR.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FIX S.A. Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS A LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FIX S.A. PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES, PARA LOS CUALES EL ANALISTA LIDER SE BASA EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FIX SCR S.A.

Este informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento objeto de calificación.

La reproducción o distribución total o parcial de este informe por terceros está prohibida, salvo con permiso. Todos sus derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, FIX SCR S.A. se basa en información fáctica que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que FIX SCR S.A. considera creíbles. FIX SCR S.A. lleva a cabo una investigación razonable de la información fáctica sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que FIX SCR S.A. lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga, variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de FIX SCR S.A. deben entender que ni una investigación mayor de hechos, ni la verificación por terceros, puede asegurar que toda la información en la que FIX SCR S.A. en el momento de realizar una calificación crediticia será exacta y completa. El emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a FIX S.A. y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, FIX SCR S.A. debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes, con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos que pueden suceder y que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o confirmó una calificación.

La información contenida en este informe recibida del emisor se proporciona sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de FIX SCR S.A. es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que FIX SCR S.A. evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de FIX SCR S.A. y ningún individuo, o grupo de individuos es únicamente responsable por la calificación. La calificación sólo incorpora los riesgos derivados del crédito. En caso de incorporación de otro tipo de riesgos, como ser riesgos de precio o de mercado, se hará mención específica de los mismos. FIX SCR S.A. no está comprometida en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX SCR S.A. son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de FIX SCR S.A. estuvieron involucrados en el mismo pero no son individualmente responsables por las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactados. Un informe con una calificación de FIX SCR S.A. no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de FIX SCR S.A. no proporciona asesoramiento de inversión de ningún tipo.

Las calificaciones representan una opinión y no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. FIX SCR S.A. recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1.000 a USD 200.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, FIX SCR S.A. calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. La asignación, publicación o disseminación de una calificación de FIX SCR S.A. no constituye el consentimiento de FIX SCR S.A. a usar su nombre en calidad de "experto" en cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de títulos y valores de cualquier jurisdicción, incluyendo, pero no excluyente, las leyes del mercado de Estados Unidos y la "Financial Services and Markets Act of 2000" del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y su distribución electrónica, los informes de FIX SCR S.A. pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.