

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

## Factores relevantes de la calificación

**Confirmación de calificación:** FIX (afiliada a Fitch Ratings) – en adelante FIX – confirmó la calificación de emisor de largo plazo de Cresud S.A.C.I.F.yA (Cresud) y de las Obligaciones Negociables previamente emitidas en AA(arg), Perspectiva Estable, y asignó en la misma categoría a las ON Clase XL a emitir, ante la capacidad que demostró el grupo para enfrentar y refinanciar elevados servicios de deuda en un contexto macroeconómico desfavorable, a través de la recuperación parcial en la generación de fondos sumado a las ventas de propiedades que permitieron compensaron su caída durante el contexto de pandemia por COVID-19, principalmente en el segmento de propiedades. FIX relaciona la calificación de Cresud con la de IRSA en función del vínculo estratégico entre ambas y el hecho de que los flujos recibidos de IRSA vía dividendos representan una parte relevante del flujo de fondos de Cresud, el cual de forma separada agrega al análisis del grupo consolidado alrededor de USD 420 millones de deuda (42% del total) y un flujo de fondos con un perfil más volátil. El Grupo enfrentó servicios de deudas por USD 366 millones durante el ejercicio fiscal 2022, que implicó emisión de deuda en el mercado local, venta de activos y canje de ONs por un total de USD 266 millones en cabeza de IRSA y Cresud, teniendo en cuenta las restricciones normativas impuestas por el BCRA, sumado a la ampliación de capital por USD 42,5 millones y USD 28,8 millones realizadas por Cresud e IRSA respectivamente, demostrando el compromiso de sus accionistas y las diversas fuentes de financiamiento disponible que tiene la compañía. La recuperación del segmento de negocios de Centros Comerciales durante el ejercicio 2022, con ocupación actual en torno al 93% y el alto valor de los commodities en el segmento agropecuario, sumado a la venta de propiedades, permitieron generar niveles de rentabilidad cercanos al 50% y reducir los niveles de deuda consolidados a USD 996 millones a septiembre 2022 vs USD 1.240 millones a junio 2021. No obstante, durante 2023 IRSA y Cresud deberán enfrentar vencimientos de deuda por ON y acceso al MULC por USD 299 millones aproximadamente, que podrían ocasionar nuevas operaciones de canje de deuda.

**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).

**Diversificado portafolio de activos:** La calificación contempla la importante posición de activos de la compañía. A junio 2022, la cartera de tierras de Cresud alcanzaba las 454.393 hectáreas en reserva y 295.088 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. IRSA poseía a junio 2022 centros comerciales con un área locativa bruta de aprox. 335.666 m2 y mantiene un portafolio de oficinas por 83.892 m2 de las cuales 64.410 m2 en oficinas tipo AAA & A. IRSA también cuenta con una participación en Banco Hipotecario y hoteles.

## Sensibilidad de la calificación

FIX considera que la compañía mantendrá un apalancamiento neto de 5x sobre EBITDA y una cobertura de intereses superior a 2x. 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") podría obligar al grupo a realizar nuevas propuestas de canjes en 2023, con la incertidumbre que dicha situación genera. Los factores que podrían

## Informe Integral Calificaciones

|   |                |
|---|----------------|
| Emisor de Largo Plazo   | AA(arg)        |
| ON Clase XXIII por hasta USD 50 millones (ampliable hasta USD 200 millones)                     | AA(arg)        |
| ON Clase XXX por hasta USD 20 millones ampliable por hasta USD 50 millones                      | AA(arg)        |
| ON Clase XXXI por hasta USD 40.2 millones   | AA(arg)        |
| ON Clase XXXIII por hasta USD 35,7 millones   | AA(arg)        |
| ON Clase XXXIV por hasta USD 35,7 millones  | AA(arg)        |
| ON Clase XXXV por hasta USD 15 millones (ampliable hasta el Monto Total Máximo)                 | AA(arg)        |
| ON Clase XXXVI por hasta USD 20 millones, ampliable por hasta el monto disponible del Programa  | AA(arg)        |
| ON Clase XXXVII por hasta USD 20 millones, ampliable por hasta el monto disponible del Programa | AA(arg)        |
| ON Clase XXXVIII por hasta USD 82.605.801   | AA(arg)        |
| ON Clase XXXIX por hasta \$ 2.500 millones, ampliable por hasta \$ 7.500 millones               | AA(arg)        |
| ON Clase XL por hasta USD 30 millones, ampliable por hasta USD 50 millones                      | AA(arg)        |
| <b>Perspectiva</b>  | <b>Estable</b> |
| Acciones Ordinarias   | 1              |

## Resumen Financiero

| <b>Cresud S.A.C.I.F.yA.</b>      |                   |                   |  |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|--|
| <b>Consolidado</b>               | <b>30/09/2022</b> | <b>30/06/2022</b> |  |
| (\$ millones constantes a Sep22) | <b>Año Móvil</b>  | <b>12 Meses</b>   |  |
| Total Activos                    | 624.042           | 645.530           |  |
| Deuda Financiera                 | 146.667           | 172.512           |  |
| Ingresos                         | 115.303           | 116.914           |  |
| EBITDA                           | 57.196            | 58.230            |  |
| EBITDA (%)                       | 49,6              | 49,8              |  |
| Deuda Total / EBITDA (X)         | 2,6               | 3,0               |  |
| Deuda Neta Total / EBITDA (X)    | 2,1               | 2,2               |  |
| EBITDA / Intereses (X)           | 3,6               | 3,4               |  |

## 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](mailto:lisandro.sabarino@fixscr.com)  
 +54 11 5235-8171

Analista Secundario  
 Cándido Pérez  
 Director Asociado  
[candido.perez@fixscr.com](mailto:candido.perez@fixscr.com)  
 +54 11 5235-8119

Responsable del Sector  
 Cecilia Minguillón  
 Senior Director  
[cecilia.minguillon@fixscr.com](mailto:cecilia.minguillon@fixscr.com)  
 +54 11 5235-8123

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 6x sobre EBITDA y cobertura de intereses menores a 2x; o una mayor dependencia de la compañía a los flujos de IRSA podría presionar la calificación a la baja. Los factores que podrían derivar en acciones de calificación positivas: consolidación en la recuperación de la actividad del segmento de propiedades similares a valores históricos, apalancamiento neto inferior a 1.0x sobre EBITDA y cobertura de intereses superior a 5.0x, menores restricciones cambiarías para acceder al MULC.

## Liquidez y Estructura de Capital

**Liquidez adecuada:** A septiembre 2022 (año móvil), Cresud en términos consolidados alcanzaba un ratio de deuda neta a EBITDA de 2,4x y una cobertura de intereses con EBITDA de 2,1x. La deuda con vencimiento en el corto plazo ascendía a USD 417 millones, con caja e inversiones corrientes por USD 195 millones. No obstante, durante 2023 IRSA y Cresud deberán enfrentar vencimientos de deuda por ON y acceso al MULC por USD 299 millones aprox., que podrían ocasionar nuevas operaciones de canje de deuda.

## 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.

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).

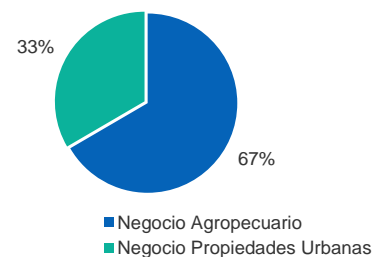
Las ventas están en línea con la facturación y el EBITDA incorpora los resultados por las ventas de propiedades (oficinas en IRSA y campos en Cresud) y el reconocimiento inicial y cambios en el valor de los activos biológicos. Si se eliminara el resultado por las ventas de propiedades del EBITDA de ambas compañías, las participaciones bajo el método de participación se igualarían ambas en 50%.

Los Negocios Agropecuarios de Cresud comprenden principalmente la adquisición, transformación y venta de tierras y la producción agropecuaria y hacienda. Actualmente la compañía posee 749.481 hectáreas de las cuales 454.393 en reserva y 295.088 productivas distribuidas entre Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay. Asimismo, alquila 113.060 hectáreas adicionales (Argentina y Brasil) totalizando productivas por 408.148 hectáreas a junio 2022.

**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 el ejercicio 2022, la compañía mediante Brasilagro, vendió una fracción de 4.573 hectáreas del campo "Rio 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).

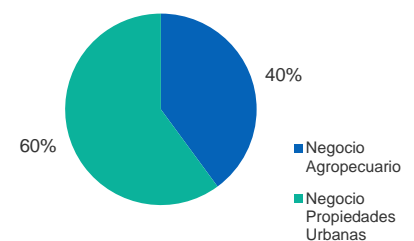
**Producción agropecuaria y hacienda:** la producción agropecuaria se encuentra expuesta principalmente a factores climáticos, aunque éstos se ven mitigados por la diversificación geográfica de los campos en Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay. Durante 2022 se mantuvo una producción por encima del promedio de los últimos 5 años, luego de la recuperación en 2020, aunque aun levemente por debajo de los máximos de 2020 (-6%). Sin embargo, el aumento en los precios de los commodities le permitió duplicar en 2022 los ingresos por ventas de 2021. No obstante, aumento ventas pero baja ebitda 2021 Por su parte, la hacienda mostró una caída del 12% en los volúmenes respecto al 2021, aunque compensada por una variación positiva en el resultado por tenencia y en los resultados por venta debido a que el aumento de los precios

Ventas por Segmentos: Año fiscal 2022



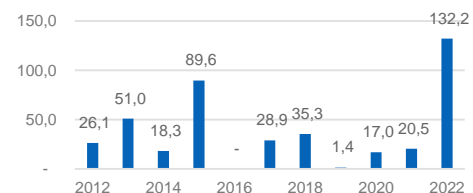
Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

EBITDA Aj. por segmento a Junio 2022



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

Ventas de Campos  
 USD' MM



Elaborado por FIX en base a información de la empresa.

del ejercicio 2022 superó a la inflación. En el ejercicio 2022, los volúmenes de granos muestran un aumento del 27% respecto del mismo período 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           | 2022           |
| Maíz                           | 302.513        | 381.443        | 194.352        | 433.910        | 342.726        | 401.104        |
| Soja                           | 203.526        | 225.916        | 355.670        | 359.055        | 339.954        | 327.176        |
| Trigo                          | 29.905         | 32.297         | 37.378         | 43.862         | 36.594         | 35.398         |
| Sorgo                          | 4.922          | 4.131          | 1.721          | 5.895          | 26.704         | 15.469         |
| Girasol                        | 3.853          | 6.221          | 6.428          | 2.573          | 4.846          | 3.493          |
| Otros                          | 3.690          | 2.103          | 3.689          | 12.195         | 25.409         | 22.225         |
| <b>Total</b>                   | <b>548.409</b> | <b>652.111</b> | <b>599.238</b> | <b>857.490</b> | <b>776.233</b> | <b>804.865</b> |

| Caña de azúcar - Volumen de Producción |                  |                |                  |                  |                  |                  |
|--|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| (en toneladas)                         | 2017             | 2018           | 2019             | 2020             | 2021             | 2022             |
| <b>Total</b>                           | <b>1.062.860</b> | <b>924.776</b> | <b>1.999.335</b> | <b>2.360.965</b> | <b>2.364.535</b> | <b>2.187.134</b> |

| Ganadería - Volumen de Producción |               |               |               |               |              |              |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| (en toneladas)                    | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021         | 2022         |
| Hacienda                          | 8.061         | 10.751        | 11.173        | 11.783        | 9.956        | 8.746        |
| Leche                             | 13.968        | 3.891         | -             | -             | -            | -            |
| <b>Total</b>                      | <b>22.029</b> | <b>14.642</b> | <b>11.173</b> | <b>11.783</b> | <b>9.956</b> | <b>8.746</b> |

*Elaborado por FIX en base a información de la empresa.*

## Riesgo del Sector

La actividad agropecuaria es considerada fuertemente cíclica y se caracteriza por la generación de flujos volátiles. Los mismos responden al comportamiento errático de los precios internacionales de los granos y oleaginosas que responden a las cambiantes situaciones de oferta y demanda mundial para cada cultivo. A su vez, la oferta de cada cultivo es afectada por las condiciones climáticas de cada región que afectan el rinde de cada campaña.

Según datos del MAGYP (Ministerio de Agricultura Ganadería y Pesca) la campaña 2021/22 finaliza con un aumento del área sembrada de los cultivos de maíz y trigo, y declinación en soja, junto a una leve reducción en la producción, a excepción del trigo que marcó records históricos. El clima, con el efecto Niña, volvió a afectar los rendimientos, en especial en el maíz aunque menos que en la campaña anterior. La campaña estuvo marcada por niveles de precios históricamente altos y elevada volatilidad a partir del conflicto bélico de Rusia y Ucrania.

La campaña 2022/23, comienza con aumentos en los precios de los insumos e incertidumbre sobre el abastecimiento de algunos de ellos, como fertilizantes (cuentan con componentes importados), aumentos en combustibles que generan nuevas negociaciones de tarifas de fletes y contratistas y, por su parte, el retraso en el tipo de cambio aumenta los costos en dólares por hectárea. A su vez, el precio de los arrendamientos continúa en aumento, lo cual atenta contra la rentabilidad del negocio. Por otro lado, la intensificación del efecto Niña (sequía), estaría significando grandes pérdidas a los productores de trigo, por hectáreas que no se cosecharían y menores rindes esperados a la vez que genera demoras en la siembra de los cultivos estivales y cambios en el mix de cultivos, con mayor participación de soja.

Por último, el Programa de Incremento Exportador (PIE), que establecía un tipo de cambio diferencial excepcional de \$230 por dólar (dólar soja) para el complejo oleaginoso sólo por septiembre, significó mejoras sustanciales para las compañías del sector.

## 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 a través de Brasilagro. El objetivo de Cresud se focaliza en consolidar su posición competitiva en el país, y expandir sus negocios en la región.

Adicionalmente, a través de su participación en IRSA, la compañía mantiene 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) 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 36,75%. 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

- Negocio agropecuario sujeto a la volatilidad en los precios de los granos y a factores climáticos que determinan los rindes de cada campaña. La diversificación geográfica de los campos permite reducir el impacto negativo del clima adverso en una región limitando la producción expuesta a este riesgo.
- 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 y la generación de fondos provenientes de actividades agropecuarias.

## Perfil Financiero

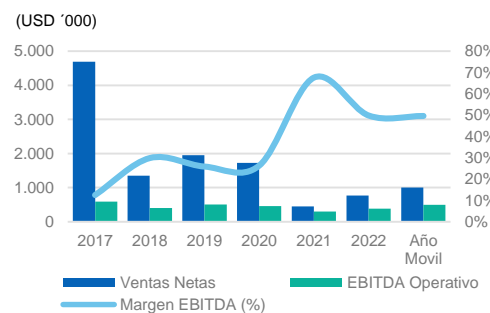
### Rentabilidad

A septiembre 2022 (anualizado), Cresud consolidado generó ventas y EBITDA por USD 998 millones y USD 495 millones respectivamente, con margen EBITDA del 49,6%, exhibiendo un significativo crecimiento desde los USD 443 millones de ventas y USD 163 millones de EBITDA con margen del 36,8% a junio 2021. Las ventas se incrementaron principalmente por los siguientes motivos:

- Aumento del precio de los commodities: 70% granos, 65% caña de azúcar y 14% hacienda.
- Aumento del nivel de ocupación en centros comerciales y del nivel de ventas de locatarios: A junio 2022, la ocupación del portafolio fue de 93,1% y las ventas de locatarios alcanzaron los USD 2.037 millones (12 meses), un 105,2% por encima del ejercicio 2021 y un 9,5% superior al 2019.
- La inflación ha resultado superior a la devaluación impulsando un crecimiento de los precios tanto en pesos como también en dólares en el segmento de centros comerciales.

Asimismo, sumado a lo anterior, los márgenes se triplicaron a junio 2022 vs junio 2021 (en dólares), debido al resultado por la venta de oficinas (USD 112 millones) y campos (USD 64 millones).

**Evolución Ventas - EBITDA**



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

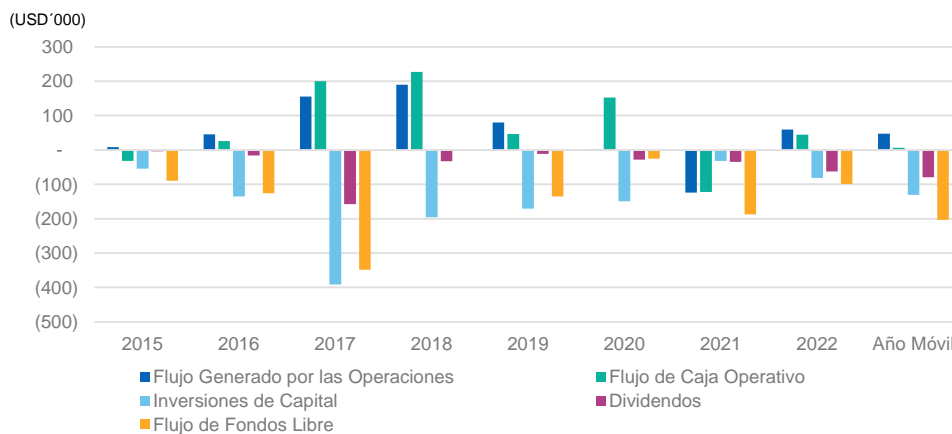
La caída en el volumen de ventas y monto de EBITDA desde 2020 se debe a la desconsolidación de IDBD. Durante el ejercicio fiscal 2018, la suba de márgenes se encuentra ligada a la venta de Shufersal y desconsolidación de sus estados contables en los balances de Cresud, la cual presentaba una gran participación en las ventas del holding con márgenes de rentabilidad en torno al 6%.

Durante los primeros 3 meses del ejercicio fiscal 2023 (a septiembre 2022), CRESUD presentó ingresos por USD 203 millones y EBITDA por USD 43 millones, con margen del 21%. Hacia adelante, FIX espera que los ingresos y los márgenes de IRSA se mantengan estables en torno a los USD 250 millones y 40%, respectivamente, y los de CRESUD consolidados en torno a los USD 700/720 millones y 25%/30%, respectivamente, con posibles caídas en las toneladas de granos producto de los efectos climáticas, aunque parcialmente compensados por el valor de los commodities.

### 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. A septiembre 2022 (año móvil), el FFL consolidado fue negativo en USD 203 millones, explicado por inversiones en capital USD 130 millones, como también por la distribución de dividendos por USD 79 millones.

Flujo de Fondos



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

Las inversiones de capital promedio históricas se ubican en torno al 10% de la ventas. Para 2023 y 2024 se espera que ese valor se incremente en USD 20 millones cada año debido a las inversiones comprometidas en Costa Urbana a desarrollar por parte de IRSA.

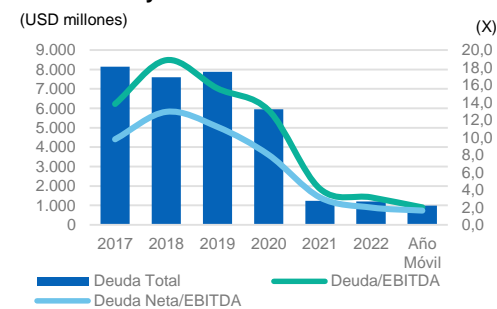
### Liquidez y estructura de capital

Cresud presenta una posición de caja y equivalentes que a septiembre 2022 ascendía a USD 195 millones y cubría en 0.5x la deuda de corto plazo que ascendía a los USD 417 millones. En el primer trimestre de 2023 enfrenta vencimientos de ON por USD 220 millones, de los cuales USD 205 correspondientes a IRSA, deuda 100% HD, teniendo acceso al MULC por USD 129 millones (100% ON Clase IX y 40% Clase 2) según comunicación A 7106 del BCRA vigente a la fecha.

A septiembre 2022 (anualizado), Cresud presentaba niveles de endeudamiento neto consolidado de 1.6x, que comparan positivamente contra los 2.0x de junio 2022 y los 5.7x de junio 2021. Las coberturas de intereses con EBITDA a septiembre 2022 (año móvil) eran de 3.6x, comparando también favorablemente contra 3.4x a junio 2022 y 1.9x a junio 2021. La mejora en los ratios se debe principalmente a la recuperación parcial del negocio inmobiliario post-pandemia y la reducción de los niveles de deuda a partir de la venta de inmuebles.

El segmento agropecuario le suma deuda al consolidado por USD 420 millones y un flujo de fondos con un perfil más volátil. El segmento comercial (FyO) por su parte le agrega deuda en ON por USD 27,3 millones. En noviembre 2022 canceló la ON Clase XXXII por USD 34,3

### Deuda Total y Endeudamiento



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

millones y durante 2023 la compañía enfrenta vencimientos de ON en el orden de los USD 69 millones y en forma consolidada vencimientos por USD 299 millones (concentrados mayormente en el primer trimestre de 2023), correspondientes principalmente al saldo en circulación de las ON Clase 2 (ex IRSA PC) por USD 121 millones y Clase IX por USD 81 millones, ambas con vencimiento en marzo y hard dollar.

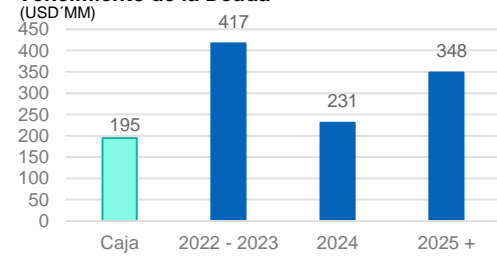
FIX espera que la compañía mantenga, en el mediano plazo, niveles de endeudamiento neto en torno a 5x.

Si bien la compañía se encuentra expuesta a riesgo de descalce de moneda, este se ve mayormente mitigado por el elevado nivel de activos valuados en dólares.

### 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 internacionales. Durante el ejercicio 2022 Cresud e IRSA concretaron emisiones de deuda por USD 238 millones (USD 36 millones ON Clase XXXIV, USD DL 42 millones ON Clase XXXV, USD DL 41 millones, USD 24 millones ON Clase XXXVII, USD 38 millones ON Clase XXXIX en cabeza de Cresud y USD 58,1 millones a través de la ON Clase XIII de IRSA) y la reestructuración de vencimientos luego de los canjes de la ON Clase 2 (IRSA) con aceptación del 66% (USD 239 millones) y ON Clase XXIII con aceptación del 87% (USD 98,4 millones), sumado a aportes de capital de Cresud en IRSA durante el ejercicio 2021 por USD 42,5 millones.

### Vencimiento de la Deuda



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

## Anexo I. Resumen Financiero

| <b>Resumen Financiero - Cresud S.A.C.I.F. y A.</b>           |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| (miles de ARS, año fiscal finalizado en junio)               |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Cífras Consolidadas  | Moneda Constante(*) | Moneda Constante(*) | Moneda Constante(*) | Moneda Constante(*) | Moneda Constante(*) | Moneda Constante(*) |
| Normas Contables   | NIIF                | NIIF                | NIIF                | NIIF                | NIIF                | NIIF                |
| Año  | Año Móvil           | Sep 22              | 2022                | 2021                | 2020                | 2019                |
| Período  |                     | 3 meses             | 12 meses            | 12 meses            | 12 meses            | 12 meses            |
| <b>Rentabilidad</b>  |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| EBITDA Operativo   | 57.196              | 6.325               | 58.230              | 52.893              | 37.306              | 72.341              |
| EBITDAR Operativo  | 57.196              | 6.325               | 58.230              | 52.893              | 37.306              | 72.341              |
| Margen de EBITDA   | 49,6                | 21,2                | 49,8                | 62,4                | 36,5                | 21,7                |
| Margen de EBITDAR  | 49,6                | 21,2                | 49,8                | 62,4                | 36,5                | 21,7                |
| Margen del Flujo de Fondos Libre                             | (20,3)              | (7,1)               | (12,9)              | (35,4)              | 62,5                | (7,8)               |
| <b>Coberturas</b>  |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| FGO / Intereses Financieros Brutos                           | 1,3                 | 1,3                 | 1,5                 | 0,2                 | 3,5                 | 1,3                 |
| EBITDA / Intereses Financieros Brutos                        | 3,6                 | 1,9                 | 3,4                 | 1,9                 | 1,3                 | 1,1                 |
| EBITDAR Operativo/ (Intereses Financieros + Alquileres)      | 3,6                 | 1,9                 | 3,4                 | 1,9                 | 1,3                 | 1,1                 |
| EBITDA / Servicio de Deuda                                   | 0,7                 | 0,3                 | 0,4                 | 0,4                 | 0,1                 | 0,2                 |
| EBITDAR Operativo/ Servicio de Deuda                         | 0,7                 | 0,1                 | 0,4                 | 0,4                 | 0,1                 | 0,2                 |
| FGO / Cargos Fijos   | 1,3                 | 1,3                 | 1,5                 | 0,2                 | 3,5                 | 1,3                 |
| FFL / Servicio de Deuda                                      | (0,1)               | 0,1                 | 0,0                 | (0,0)               | 0,3                 | 0,1                 |
| <b>Estructura de Capital y Endeudamiento</b>                 |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Deuda Total Ajustada / FGO                                   | 6,9                 | 8,1                 | 6,6                 | 53,0                | 12,3                | 16,3                |
| Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA      | 2,6                 | 5,8                 | 3,0                 | 4,7                 | 33,7                | 19,8                |
| Deuda Neta Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA | 2,1                 | 4,7                 | 2,2                 | 3,7                 | 24,1                | 14,3                |
| Deuda Total Ajustada / EBITDAR Operativo                     | 2,6                 | 5,8                 | 3,0                 | 4,7                 | 33,7                | 19,8                |
| Deuda Total Ajustada Neta/ EBITDAR Operativo                 | 2,1                 | 4,7                 | 2,2                 | 3,7                 | 24,1                | 14,3                |
| Costo de Financiamiento Implícito (%)                        | 9,9                 | 8,4                 | 9,3                 | 11,2                | 2,4                 | 4,5                 |
| Deuda Garantizada / Deuda Total (%)                          | 0,0                 | 0,0                 | 0,0                 | 0,0                 | 0,0                 | 0,0                 |
| Deuda Corto Plazo / Deuda Total (%)                          | 41,8                | 41,8                | 67,4                | 37,7                | 23,5                | 16,8                |
| <b>Balance</b>   |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Total Activos  | 624.042             | 624.042             | 645.530             | 678.413             | 2.063.777           | 2.181.228           |
| Caja e Inversiones Corrientes                                | 28.670              | 28.670              | 42.583              | 55.064              | 357.866             | 403.893             |
| Deuda Corto Plazo  | 61.378              | 61.378              | 116.203             | 94.065              | 295.590             | 241.498             |
| Deuda Largo Plazo  | 85.289              | 85.289              | 56.309              | 155.615             | 962.633             | 1.193.953           |
| Deuda Total  | 146.667             | 146.667             | 172.512             | 249.680             | 1.258.223           | 1.435.451           |
| Deuda asimilable al Patrimonio                               | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio               | 146.667             | 146.667             | 172.512             | 249.680             | 1.258.223           | 1.435.451           |
| Deuda Fuera de Balance                                       | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| Deuda Total Ajustada con Deuda Asimilable al Patrimonio      | 146.667             | 146.667             | 172.512             | 249.680             | 1.258.223           | 1.435.451           |
| Total Patrimonio   | 251.490             | 251.490             | 252.234             | 211.807             | 366.987             | 382.151             |
| Total Capital Ajustado                                       | 398.157             | 398.157             | 424.746             | 461.487             | 1.625.210           | 1.817.602           |

| <b>Flujo de Caja</b>                             |          |          |          |          |           |          |
|--|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|
| Flujo Generado por las Operaciones (FGO)         | 5.436    | 1.164    | 9.069    | (23.702) | 73.327    | 22.280   |
| Variación del Capital de Trabajo                 | (4.742)  | 1.735    | (2.243)  | 396      | 9.555     | (1.670)  |
| Flujo de Caja Operativo (FCO)                    | 694      | 2.899    | 6.826    | (23.306) | 82.882    | 20.610   |
| Flujo de Caja No Operativo / No Recurrente Total | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        |
| Inversiones de Capital                           | (15.028) | (5.005)  | (12.388) | (6.043)  | (15.260)  | (40.168) |
| Dividendos                                       | (9.117)  | 0        | (9.490)  | (666)    | (3.778)   | (6.423)  |
| Flujo de Fondos Libre (FFL)                      | (23.451) | (2.106)  | (15.052) | (30.015) | 63.844    | (25.981) |
| Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos, Neto    | 37.906   | 3.156    | 35.191   | 38.828   | 1.172     | 4.392    |
| Otras Inversiones, Neto                          | (5.155)  | 3.461    | (7.076)  | 113.500  | 135.194   | 85.749   |
| Variación Neta de Deuda                          | (22.720) | (16.653) | (15.256) | (55.947) | 7.619     | (74.110) |
| Variación Neta del Capital                       | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        |
| Otros (Inversión y Financiación)                 | (1.983)  | (1.328)  | (632)    | (9.604)  | (197.552) | 44.773   |
| Variación de Caja                                | (15.402) | (13.470) | (2.824)  | 56.762   | 10.277    | 34.823   |

| <b>Estado de Resultados</b>  |         |        |         |          |         |           |
|------------------------------|---------|--------|---------|----------|---------|-----------|
| Ventas Netas                 | 115.303 | 29.863 | 116.914 | 84.831   | 102.148 | 332.700   |
| Variación de Ventas (%)      | (1,4)   | (5,1)  | 37,8    | (17,0)   | (69,3)  | 12,0      |
| EBIT Operativo               | 57.110  | (678)  | 52.729  | 19.850   | 31.411  | 39.828    |
| Intereses Financieros Brutos | 15.790  | 3.367  | 17.158  | 28.417   | 29.015  | 65.773    |
| Alquileres                   | 0       | 0      | 0       | 0        | 0       | 0         |
| Resultado Neto               | 76.883  | 5.233  | 76.845  | (49.009) | 70.253  | (143.813) |

(\*) Moneda constante a septiembre 2022

2020: incluye Deuda \$ 936.363 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
- MULC: Mercado Único y Libre de Cambios
- HD: Hard dollar
- DL: Dollar linked

## Anexo III. Características de los Instrumentos

### Obligaciones Negociables Clase XXIII por hasta USD 40 millones, ampliable por hasta USD 200 millones.

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Monto Autorizado:                | Por hasta USD50 millones ampliable hasta USD200 millones.        |
| Monto Emisión:                   | USD 113,2 millones (*)   |
| Moneda de Emisión y Pago:        | Dólares.   |
| Fecha de Vencimiento:            | 16 de febrero de 2023.   |
| Amortización de Capital:         | 100% en la Fecha de Vencimiento.                                 |
| Intereses:                       | Tasa fija del 6,5%.  |
| Cronograma de Pago de Intereses: | Semestralmente.  |
| Destino de los fondos:           | Refinanciación de pasivos e inversiones en activos en Argentina. |
| Garantías:                       | N/A  |
| Opción de Rescate:               | Rescate a opción de la emisora.                                  |
| Ley Aplicable:                   | Argentina.   |

(\*) En circulación: USD 14,7 millones.

### Obligaciones Negociables Clase XXX por hasta USD 20 millones, ampliable por hasta USD 50 millones.

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Monto Autorizado:                | Por hasta USD 20 millones ampliable hasta USD 50 millones.   |
| Monto Emisión:                   | USD 25 millones  |
| Moneda de Emisión:               | Dólares.   |
| Forma de Suscripción:            | En Pesos al tipo de cambio del día hábil anterior al inicio del período de licitación pública, correspondiente al tipo de cambio determinado y publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) mediante la Comunicación "A" 3500 o la regulación que la sucediere o modificare en el tiempo. El tipo de cambio será informado en el aviso de resultados.   |
| Moneda de Pago:                  | En Pesos al tipo de cambio resultado del promedio aritmético simple de los últimos 3 días hábiles previos a la fecha de cálculo correspondiente del tipo de cambio publicado por el BCRA Comunicación "A" 3500 (o la regulación que la sucediere o modificare en el tiempo), siempre y cuando dicho tipo de cambio reflejare el tipo de cambio para la liquidación de divisas proveniente de la exportación de los productos de referencia (descriptos en los capítulos N° 10, 12, 15 y 23 del nomenclador común del Mercosur), el cual será calculado por la compañía. En el supuesto que (i) dicho tipo de cambio no reflejare el tipo de cambio para la liquidación de divisas proveniente de la exportación de los productos de referencia, circunstancia que deberá ser informada por la compañía, o (ii) el BCRA dejare de efectuar dicha determinación y publicación, será en primer lugar, el promedio aritmético del tipo de cambio comprador de los Pesos equivalentes a un Dólar Estadounidense divisa por la liquidación de divisas proveniente de la exportación de cada uno de los productos de referencia informado por el BCRA al cierre de operaciones; o (y) si este último no se encontrara disponible por cualquier causa, en segundo lugar, el promedio aritmético de la cotización del Dólar Estadounidense divisa comprador por la liquidación de divisas proveniente de la exportación de productos de referencia informada por los siguientes bancos: la Sucursal de Citibank N.A establecida en la República Argentina, Banco Santander Río S.A., Industrial and Commercial Bank of China (Argentina) S.A., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. y Banco Itaú Argentina S.A. en Argentina, al cierre de sus operaciones. |
| Fecha de Vencimiento:            | 31 de agosto de 2023.  |
| Amortización de Capital:         | 100% en la Fecha de Vencimiento.   |
| Intereses:                       | Tasa fija del 2%.  |
| Cronograma de Pago de Intereses: | Trimestralmente.   |
| Destino de los fondos:           | Principalmente refinanciación de pasivos y financiar capital de trabajo en Argentina.  |
| 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.   |

### Obligaciones Negociables Clase XXXI por hasta USD 40,2 millones.

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Monto Autorizado:     | Hasta USD 44.163.240.  |
| Monto Emisión:        | USD 1,3 millones   |
| Moneda de Emisión:    | Dólares.   |
| Forma de Suscripción: | Serán integradas únicamente en especie, mediante la entrega de Obligaciones Negociables Clase XXIV, de conformidad con los procedimientos establecidos por el agente de canje y de acuerdo a los términos de la oferta de canje. |
| Moneda de Pago:       | Dólares.   |
| Fecha de Vencimiento: | 12 de noviembre de 2023.   |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Amortización de Capital:         | 33% del capital el 12/01/2021, 33% del capital el 12/11/2022 y el restante 34% el 12/11/2023.  |
| Intereses:                       | Tasa fija del 9%.  |
| Cronograma de Pago de Intereses: | Trimestralmente.   |
| Contraprestación del Canje:      | El 100% del monto de capital de Obligaciones Negociables Clase XXIV presentadas para el canje y aceptadas por la compañía y los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Clase XXIV hasta la fecha de liquidación y emisión (ver suplemento). Incluyendo un repago de efectivo de al menos el 40% del capital de las Obligaciones Negociables Clase XXIV (hasta USD 29.442.180). |
| Destino de los fondos:           | La emisión de las Obligaciones Negociables estará destinada a la refinanciación de pasivos de la Compañía conforme 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.   |

### **Obligaciones Negociables Clase XXXIII por hasta USD 35,7 millones.**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Monto Autorizado:                | Hasta USD 35.737.138.   |
| Monto Emisión:                   | USD 18.797.690.   |
| Moneda de Emisión:               | Dólares.  |
| Forma de Suscripción:            | Las ON Clase XXXIII podrán ser integradas en especie, mediante la entrega en canje de Obligaciones Negociables Existentes, de conformidad con los procedimientos y de acuerdo a los términos de la Oferta de Canje.   |
| Moneda de Pago:                  | Dólares.  |
| Fecha de Vencimiento:            | 6 de julio de 2024.   |
| Amortización de Capital:         | Amortizaciones anuales del 33%, 33% y 34%, respectivamente.   |
| Intereses:                       | Tasa fija del 6,99%.  |
| Cronograma de Pago de Intereses: | Semestralmente.   |
| Contraprestación del Canje:      | El 100% del monto de capital de Obligaciones Negociables Clase XXV presentadas para el canje y aceptadas por la compañía y los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Clase XXV hasta la fecha de liquidación y emisión (ver suplemento). Asimismo, la Compañía ofrece una contraprestación anticipada del pago de USD 0,075 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables Existentes entregadas y aceptadas antes de la fecha límite para acceder a la contraprestación por aceptación (ver suplemento). Dicha contraprestación se abanará 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 (ver suplemento). |
| Destino de los fondos:           | En el caso de la Oferta de Canje, la Compañía no recibirá ningún pago en efectivo. En contraprestación por la emisión de Obligaciones Negociables Clase XXXIII, según lo contemplado en el Suplemento de Prospecto, la Compañía recibirá Obligaciones Negociables Existentes. Cancelaremos las Obligaciones Negociables Existentes recibidas en la Oferta de Canje.   |
| 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. (El domicilio de pago de la Clase XXXIII será realizado en una cuenta en Caja de Valores de Nueva York cuyo fin la Compañía pondrá a disposición dólares estadounidenses en una cuenta informada por Caja de Valores en dicha jurisdicción.)   |

### **Obligaciones Negociables Clase XXXIV por hasta USD 35,7 millones.**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Monto Autorizado:                | Hasta USD 35.737.138.  |
| Monto Emisión:                   | USD 35.737.138.  |
| Moneda de Emisión:               | Dólares.   |
| Forma de Suscripción:            | Integradas en efectivo, en Dólares Estadounidenses.  |
| Moneda de Pago:                  | Dólares.   |
| Fecha de Vencimiento:            | 30 de junio de 2024.   |
| Amortización de Capital:         | Amortizaciones anuales del 33%, 33% y 34%, respectivamente.  |
| Intereses:                       | Tasa fija del 6,99%.   |
| Cronograma de Pago de Intereses: | Semestralmente.  |
| Destino de los fondos:           | El producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables Clase XXXIV será destinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables. En este sentido, se deja aclarado que los fondos podrán ser destinados, a sola discreción de la Compañía a la cancelación total o parcial de vencimientos de capital programados hasta el 31 de diciembre de 2021 por emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera. |
| 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. (El domicilio de pago de la Clase XXXIV será realizado en una cuenta en Caja de Valores de Nueva York cuyo fin la Compañía pondrá a disposición dólares estadounidenses en una cuenta informada por Caja de Valores en dicha jurisdicción.) |
|----------------|--|

**Obligaciones Negociables Clase XXXV por hasta USD 15 millones (ampliable hasta el Monto Total Máximo).**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Monto Autorizado:                | Por hasta USD 15 millones ampliable hasta el Monto Total Máximo.   |
| Monto Emisión:                   | USD 41.853.821.  |
| Moneda de Emisión:               | Dólares.   |
| Forma de Suscripción:            | En Efectivo o en Especie. Efectivo: En Pesos, al tipo de cambio publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) mediante comunicación "A" 3500 (o la regulación que la sucediere o modificare en el tiempo) correspondiente al día hábil previo al cierre del período de licitación pública. El tipo de cambio será informado en el aviso de resultados. Especie: mediante la entrega de Obligaciones Negociables Clase XXIX. La Relación para Suscripción en Especie será informada por la Compañía mediante el Aviso de Suscripción. |
| Moneda de Pago:                  | En Pesos al tipo de cambio establecido en el suplemento de precio.   |
| Fecha de Vencimiento:            | 13 de septiembre de 2024.  |
| Amortización de Capital:         | 25% del capital el 13/09/2023, 25% del capital el 13/03/2024 y el remanente el 13/09/2024.   |
| Intereses:                       | Tasa fija del 3,5%.  |
| Cronograma de Pago de Intereses: | Semestralmente.  |
| Destino de los fondos:           | El producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables Clase XXXIV 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.   |

**Obligaciones Negociables Clase XXXVI por hasta USD 20 millones, ampliable por hasta el monto disponible del Programa.**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Monto Autorizado:                | Por hasta USD 20 millones ampliable por hasta el monto disponible del Programa.   |
| Monto Emisión:                   | USD 40,6 millones   |
| Moneda de Emisión:               | Dólares.  |
| Forma de Suscripción:            | En Pesos al tipo de cambio publicado por el BCRA mediante la Comunicación "A" 3500 (o la regulación que la sucediere o modificare en el tiempo) expresado con cuatro decimales, correspondiente al día hábil previo al período de licitación pública (conforme este término se define en el suplemento de prospecto). El tipo de cambio inicial será informado una vez finalizado el período de licitación pública en el aviso de resultados. |
| Moneda de Pago:                  | En Pesos al tipo de cambio establecido en el suplemento de precios.   |
| Fecha de Vencimiento:            | 18 de febrero de 2025.  |
| Amortización de Capital:         | 100% en la Fecha de Vencimiento.  |
| Intereses:                       | Tasa fija del 2%.   |
| Cronograma de Pago de Intereses: | Semestralmente.   |
| Destino de los fondos:           | El producido neto de la colocación de las ON Clase XXXVI será destinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, según lo expuesto en el suplemento de prospecto.   |
| 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.  |

**Obligaciones Negociables Clase XXXVII por hasta USD 20 millones, ampliable por hasta el monto disponible del Programa.**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Monto Autorizado:                | Por hasta USD 20 millones ampliable por hasta el monto disponible del Programa. |
| Monto Emisión:                   | USD 24,4 millones.  |
| Moneda de Emisión:               | Dólares.  |
| Forma de Suscripción:            | Integradas en efectivo, en Dólares Estadounidenses.                             |
| Moneda de Pago:                  | Dólares.  |
| Fecha de Vencimiento:            | 15 de marzo de 2025.  |
| Amortización de Capital:         | 100% en la Fecha de Vencimiento.  |
| Intereses:                       | Tasa fija del 5,5%.   |
| Cronograma de Pago de Intereses: | Semestralmente.   |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Destino de los fondos: | El producido neto de la colocación de las ON Clase XXXVI será destinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, según lo expuesto en el suplemento de prospecto. |
| 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.  |

#### **Obligaciones Negociables Clase XXXVIII por hasta USD 82.605.801.**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Monto Autorizado:                | Por hasta USD 82.605.801.  |
| Monto Emisión:                   | USD 70,6 millones.   |
| Moneda de Emisión                | Dólares.   |
| Forma de Suscripción:            | En especie mediante la entrega en canje de ON Clase XXIII existentes, de conformidad con los procedimientos y de acuerdo a los términos de la Oferta de Canje. La Compañía no aceptará suscripciones de Obligaciones Negociables en efectivo.  |
| Moneda de Pago:                  | Dólares.   |
| Fecha de Vencimiento:            | 3 de marzo de 2026.  |
| Amortización de Capital:         | 100% en la Fecha de Vencimiento.   |
| Intereses:                       | Tasa fija del 8% anual.  |
| Cronograma de Pago de Intereses: | Semestralmente (a excepción de la última cuota de intereses cuya fecha de pago será a los dos meses de la finalización del anterior período de intereses, pero del correspondiente mes) en las fechas informadas en el aviso de suscripción.   |
| Destino de los fondos:           | La Compañía no recibirá ningún pago en efectivo en virtud de la oferta de canje. En contraprestación por la emisión de ON, según lo contemplado en el Suplemento de Prospecto y Canje, la Compañía recibirá Obligaciones Negociables Existentes (ON Clase XXIII). La emisión de las ON estará destinada a la refinanciación de pasivos de la compañía conforme el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables (particularmente se cancelarán las Obligaciones Negociables Existentes recibidas en la Oferta de Canje). |
| 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.   |

#### **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:                   | \$ 5.122 millones.   |
| 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:            | 23 de febrero de 2024.   |
| Amortización de Capital:         | 100% en la Fecha de Vencimiento.   |
| Intereses:                       | Tasa Badlar más 1%.  |
| Cronograma de Pago de Intereses: | Por período 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.   |

#### **Obligaciones Negociables Clase XL por hasta USD 30 millones, ampliable por hasta USD 50 millones**

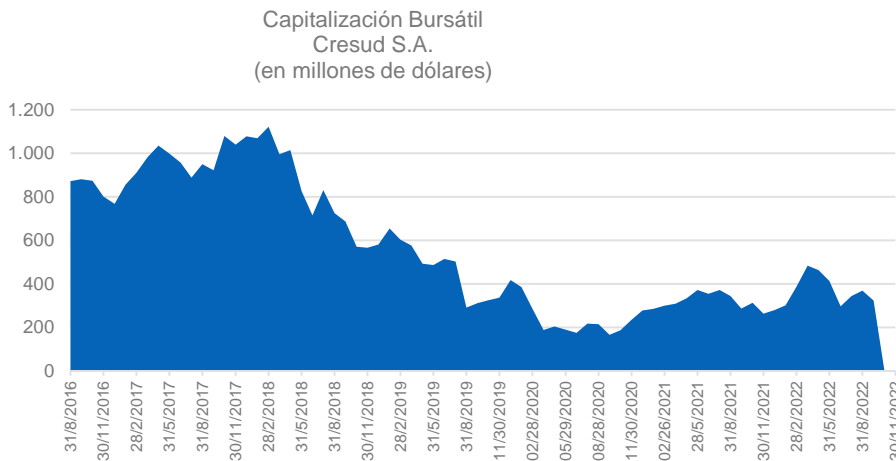
|                       |   |
|-----------------------|---|
| Monto Autorizado:     | Por hasta USD 30 millones ampliable por hasta USD 50 millones.  |
| Monto Emisión:        | A determinar.   |
| Moneda de Emisión     | Dólares.  |
| Forma de Suscripción: | En efectivo, en Pesos convertidos al Tipo de Cambio publicado por el Banco Central mediante la Comunicación "A" 3500 (o la regulación que la sucediere o modificare en el tiempo) expresado con cuatro decimales, correspondiente al Día Hábil previo al Período de Licitación Pública (conforme este término se define en el presente Suplemento de Prospecto), y considerando el Precio de Emisión. El Tipo de Cambio Inicial será informado una vez finalizado el Período de Licitación Pública en el Aviso de Resultados. |
| Moneda de Pago:       | En Pesos al tipo de cambio establecido en el suplemento de precios.   |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Fecha de Vencimiento:    | A los 48 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación.   |
| Amortización de Capital: | El capital será amortizado en tres cuotas, comenzando el tercer aniversario de la Fecha de Emisión y Liquidación, conforme se indica a continuación: 33% de capital, a los 36 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación; 33% de capital, a los 42 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación; y 34% de capital, en la Fecha de Vencimiento. |
| Intereses:               | 0%.  |
| Destino de los fondos:   | El producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables Clase XL será destinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, según lo expuesto en la sección "Destino de los Fondos" de este Suplemento de Prospecto.   |
| 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 IV. Acciones

### Liquidez de la acción de Cresud en el mercado

Cresud cotiza sus acciones en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires desde 1960, y en el Nasdaq (Estados Unidos) desde 1994. A noviembre 2022, la capitalización bursátil de Cresud totalizaba USD 341 millones, tomando en cuenta la cotización del ADR en el mercado de Nueva York. El cuadro a continuación detalla la evolución de la capitalización bursátil de la compañía desde agosto 2016.



Fuente: *Económica*.

### Presencia

En los últimos doce meses a noviembre 2022, la acción de Cresud registró una presencia del 100% sobre el total de ruedas en las que abrió el mercado.

### Rotación

Al considerar la cantidad de acciones negociadas durante el año móvil a noviembre 2022, la acción de Cresud registró una rotación del 124,4% sobre el capital flotante en el mercado. Por su parte, la rotación del último trimestre se ubicó en 20,1%.

### Participación

En los últimos doce meses a noviembre 2022, el volumen negociado por Cresud en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires fue de \$ 8.500 millones y tuvo una participación sobre el volumen total negociado en el mercado del 2,3%. Por otra parte, el ADR de Cresud negoció un total de USD 252 millones en el Nasdaq durante el período observado.

En conclusión, se considera que la acción de **Cresud** cuenta con una **alta liquidez**.

## 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 **14 de diciembre 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.** y de los siguientes títulos de largo plazo emitidos por la compañía:

- Obligaciones Negociables Clase XXIII por hasta USD 50 millones, ampliables por hasta US\$ 200 millones.
- Obligaciones Negociables Clase XXX por hasta USD 20 millones, ampliable por hasta US\$ 50 millones.
- Obligaciones Negociables Clase XXXI por hasta USD 40.2 millones.
- Obligaciones Negociables Clase XXXIII por hasta USD 35.737.138.
- Obligaciones Negociables Clase XXXIV por hasta USD 35.737.138.
- Obligaciones Negociables Clase XXXV por hasta USD 15 millones, ampliables hasta el monto total máximo.
- Obligaciones Negociables Clase XXXVI por hasta USD 20 millones ampliable por hasta el monto disponible del Programa.
- Obligaciones Negociables Clase XXXVII por hasta USD 20 millones ampliable por hasta el monto disponible del Programa.
- Obligaciones Negociables Clase XXXVIII por hasta USD 82.605.801.
- Obligaciones Negociables Clase XXXIX por hasta \$ 2.500 millones, ampliable por hasta \$ 7.500 millones.

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 XL por hasta USD 30 millones, ampliable por hasta USD 50 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.

Por otra parte, en base al análisis efectuado sobre la capacidad de generación de la compañía, y de la liquidez de sus acciones en el mercado, se confirmó\* en **Categoría 1** las acciones ordinarias de Cresud S.A.C.I.F.yA.

**Categoría 1:** Se trata de acciones que cuentan con una alta liquidez y cuyos emisores presentan una muy buena capacidad de generación de fondos.

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 Fondo 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.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar)):

- Estados Financieros consolidados anuales auditados hasta el 30/06/22.
- Estados financieros intermedios condensados consolidados hasta el 30/09/22 (3 meses).
- Auditor externo a la fecha del último balance: Price Waterhouse & Co S.R.L.
- Prospecto del Programa Global de Obligaciones Negociables Simples de fecha 17-01-2020 disponible en [www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar).
- Prospecto del Programa Global de Obligaciones Negociables Simples de fecha 31-10-2013 disponible en [www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar)
- Prospecto del Programa Global de Obligaciones Negociables Simples de fecha 19-02-2015 disponible en [www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar).
- Suplemento de Precios de las ONs Clase XXIII.
- Suplemento de Precios de las ONs Clase XXX.
- Suplemento de Precios de las ONs Clase XXXI.
- Suplemento de Precios de las ONs Clase XXXIII.
- Suplemento de Precios de las ONs Clase XXXIV.
- Suplemento de Precios de las ONs Clase XXXV.
- Suplemento de Precios de las ONs Clase XXXVI.
- Suplemento de Precios de las ONs Clase XXXVII.
- Suplemento de Precios de las ONs Clase XXXVIII.
- Suplemento de Precios de las ONs Clase XXXIX.
- Información de la compañía disponible en [cresud.com.ar](http://cresud.com.ar).

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

- Suplemento Preliminar de Prospecto de las ONs Clase XL, enviado por mail de fecha 13 de diciembre 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](http://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](http://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.