

# Presentación Emisión ON Local

Enero 2020



CRESY  
NASDAQ  
LISTED



# RESUMEN DE LA OFERTA

Tamaño de la Oferta

USD 20 MM (ampliable hasta USD 240 MM)

## CLASE XXVI

**Monto de la Clase:**

USD 10 MM

**Moneda:**

Pesos argentinos

**Tasa de Interés:**

BADLAR + Margen a licitar, trimestral

**Vencimiento:**

12 meses

**Amortización:**

Bullet al vencimiento

**Forma de Integración:**

En efectivo en pesos

**Precio de emisión:**

100% Valor Nominal

**Calificación:**

A1+ (arg) FIX SCR S.A.

**Monto mínimo de suscripción:**

ARS 1.000 x ARS 1,00

## CLASE XXVII

USD 5 MM

Dólares linked

Fija a licitar, trimestral

18 meses

Bullet al vencimiento

En efectivo en pesos al Tipo de Cambio aplicable

100% Valor Nominal

AA- (arg) FIX SCR S.A.

USD 300 x USD 1,00

## CLASE XXVIII

USD 5 MM

Dólares

Fija a licitar, trimestral

15 meses

Bullet al vencimiento

En efectivo en dólares

100% Valor Nominal

AA- (arg) FIX SCR S.A.

USD 300 x USD 1,00

Enero 2020

D	L	M	X	J	V	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

- Difusión
- Licitación
- Emisión

**Listing:**

BYMA y MAE

**Ley de aplicación:**

Ley Argentina

**Usos de los Fondos:**

- i) Refinanciación de deuda y
- ii) Capital de trabajo e infraestructura en Argentina



**Colocadores:**



# BREVE DESCRIPCIÓN DE CRESUD

NEGOCIO AGROPECUARIO Y DE PROPIEDADES URBANAS E INVERSIONES

## COMPAÑÍA AGROPECUARIA LÍDER EN LATAM

Administrando un portafolio de aproximadamente 800.000 has en Argentina, Bolivia, Brasil y Paraguay.

## PIONERA EN EL NEGOCIO DE REAL ESTATE AGROPECUARIO

Con tecnología de última generación y probada trayectoria en la rotación del portafolio.

Management de gran experiencia y habilidades únicas.



## LISTADA EN BUENOS AIRES Y NEW YORK

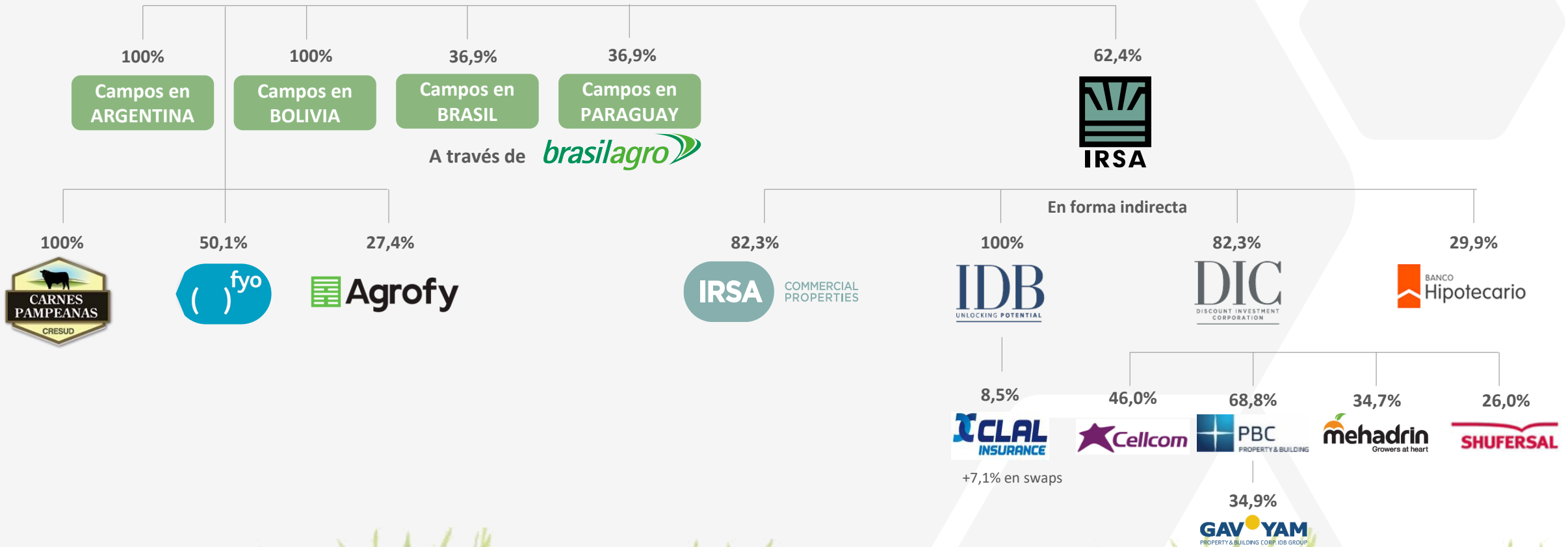
Desde 1960 en Buenos Aires  
(BYMA:CRES)

Desde 1997 en New York  
(NASDAQ:CRESY)

## CONTROLANTE DE IRSA

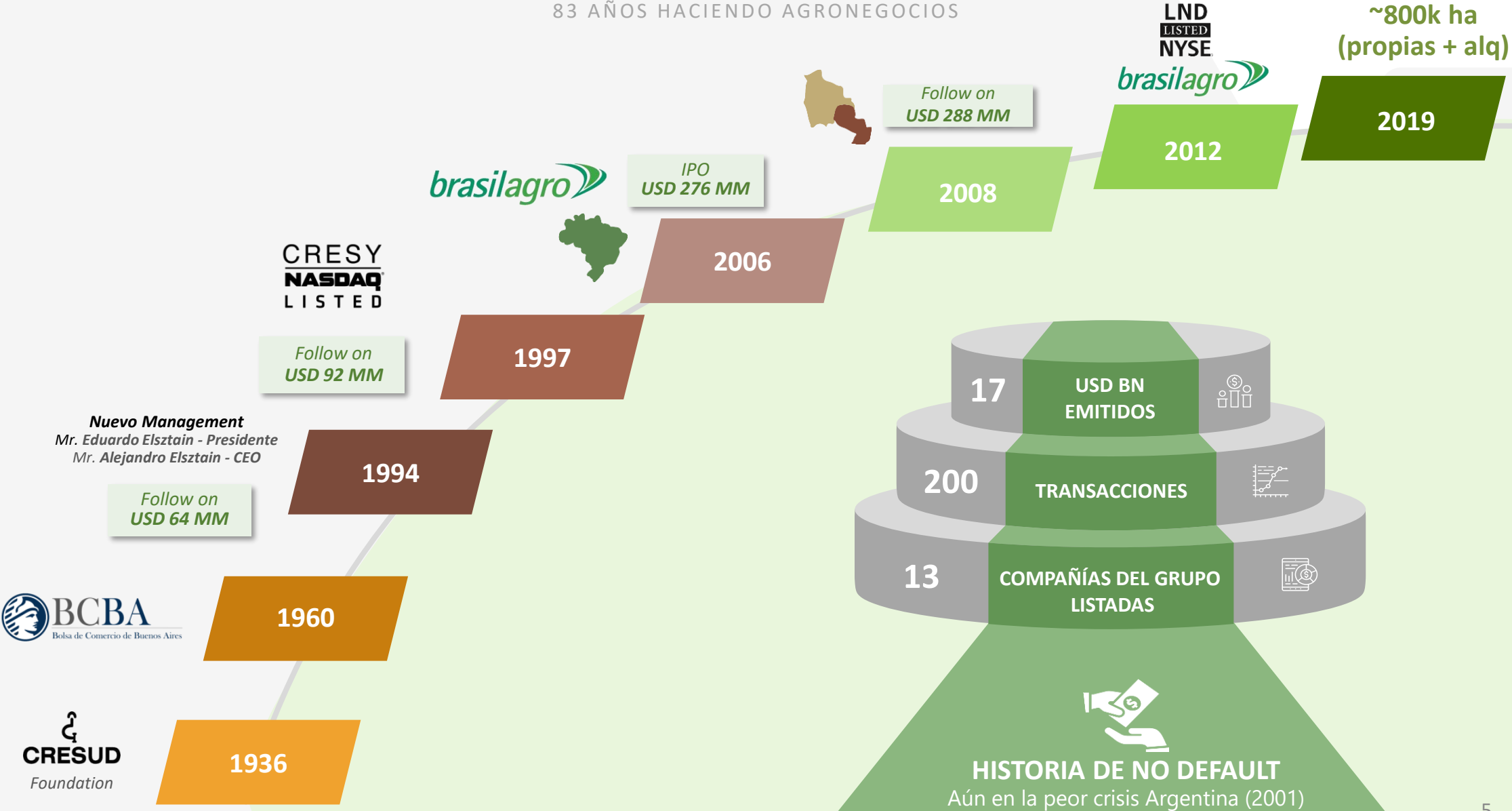
La empresa inmobiliaria diversificada más grande de Argentina con activos en Estados Unidos e Israel.

# ESTRUCTURA CORPORATIVA



# HISTORIA Y TRAYECTORIA EN LOS MERCADOS DE CAPITALES

83 AÑOS HACIENDO AGRONEGOCIOS



# MODELO DE NEGOCIO

PIONERA EN EL NEGOCIO DE REAL ESTATE AGROPECUARIO

## TRANSFORMACIÓN

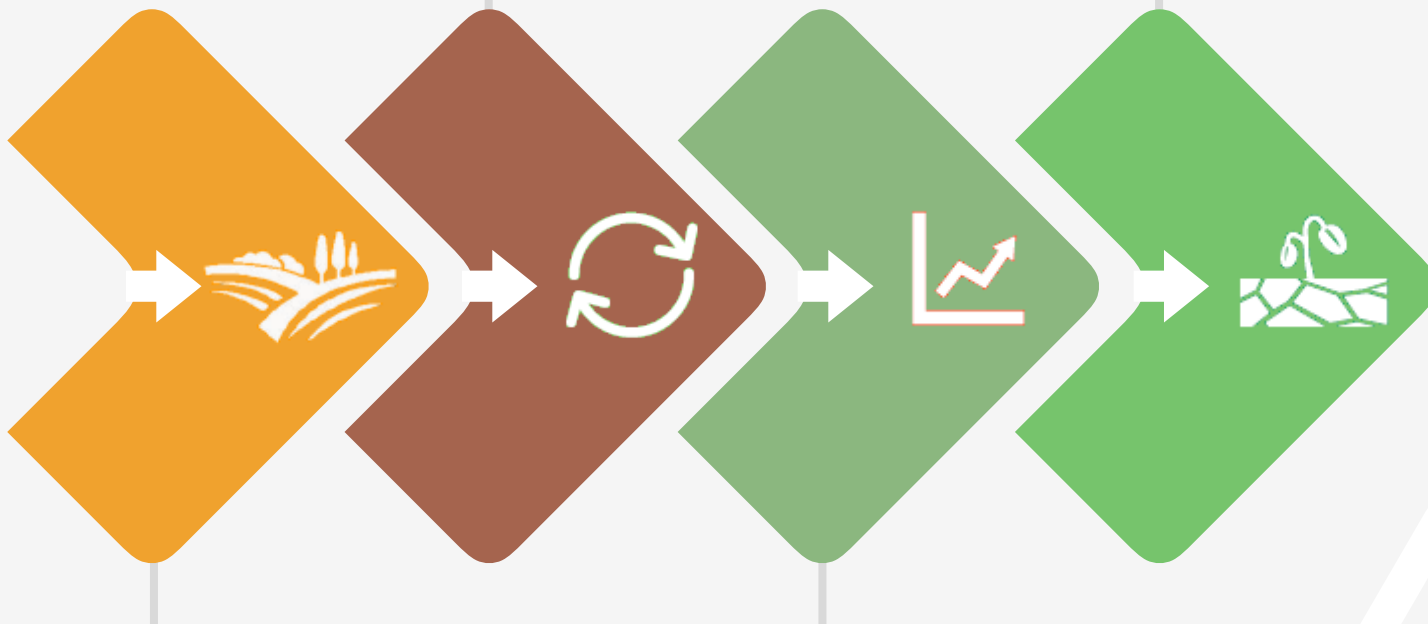
De no productivo a productivo agregando valor a la tierra.

Corrección de suelos y mejoras tecnológicas.

## TIERRA MADURA PARA LA VENTA

Lograr la máxima productividad y madurez del suelo.

Rotación del portafolio.

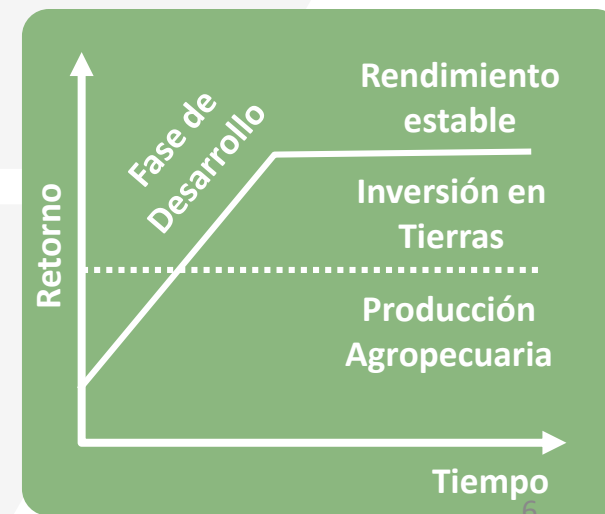
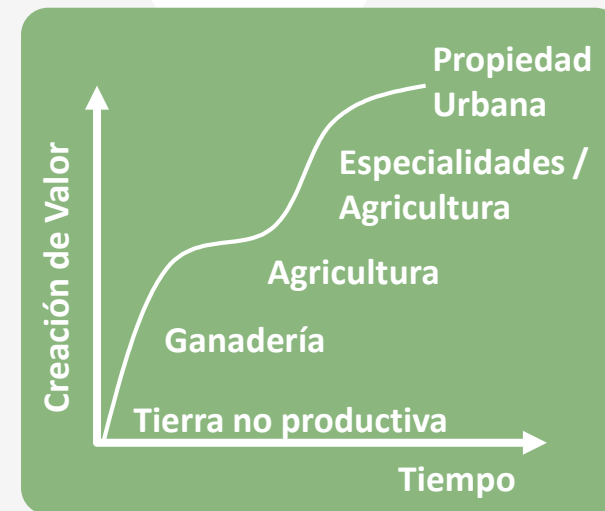


## ADQUISICIÓN DE TIERRAS

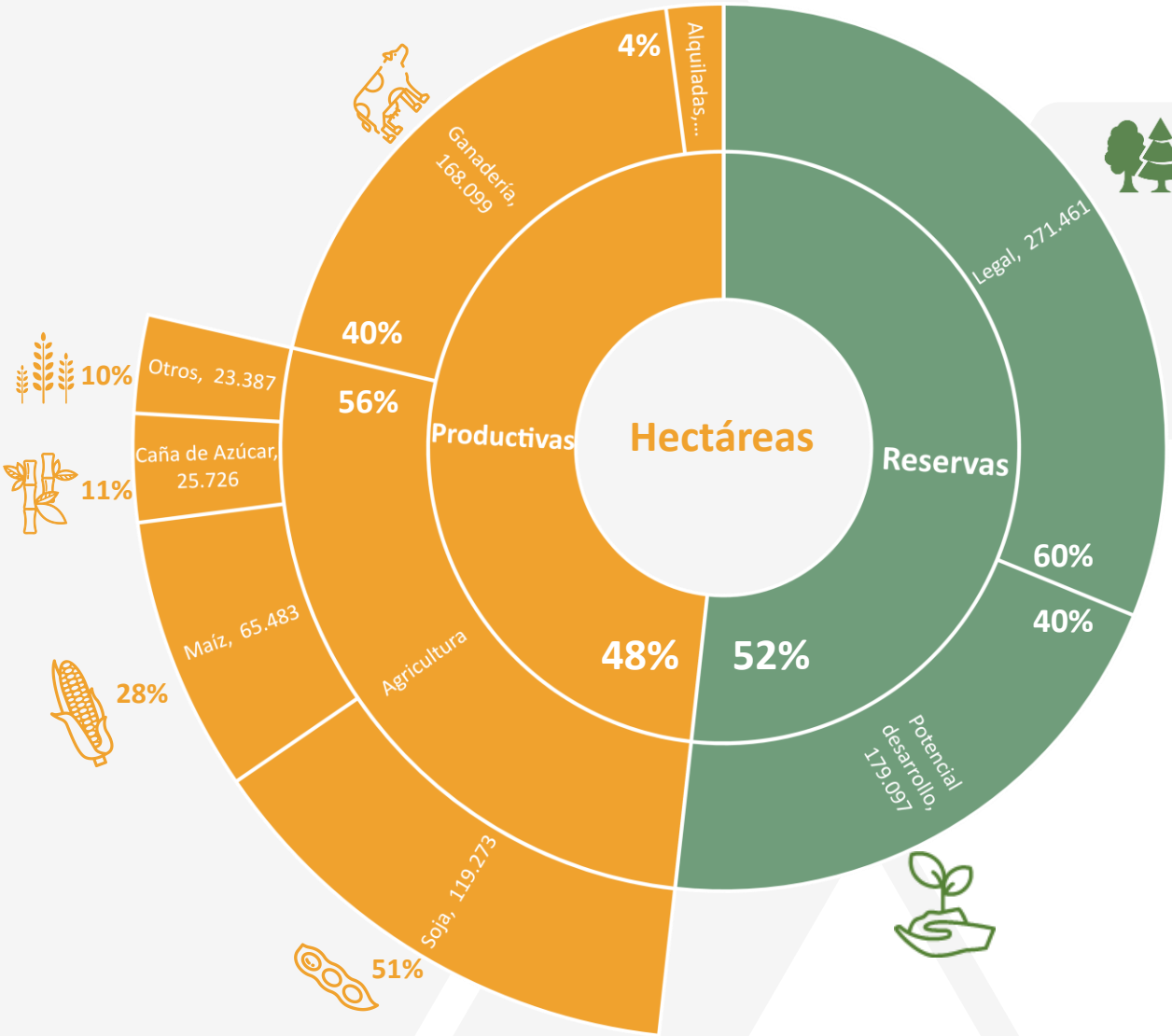
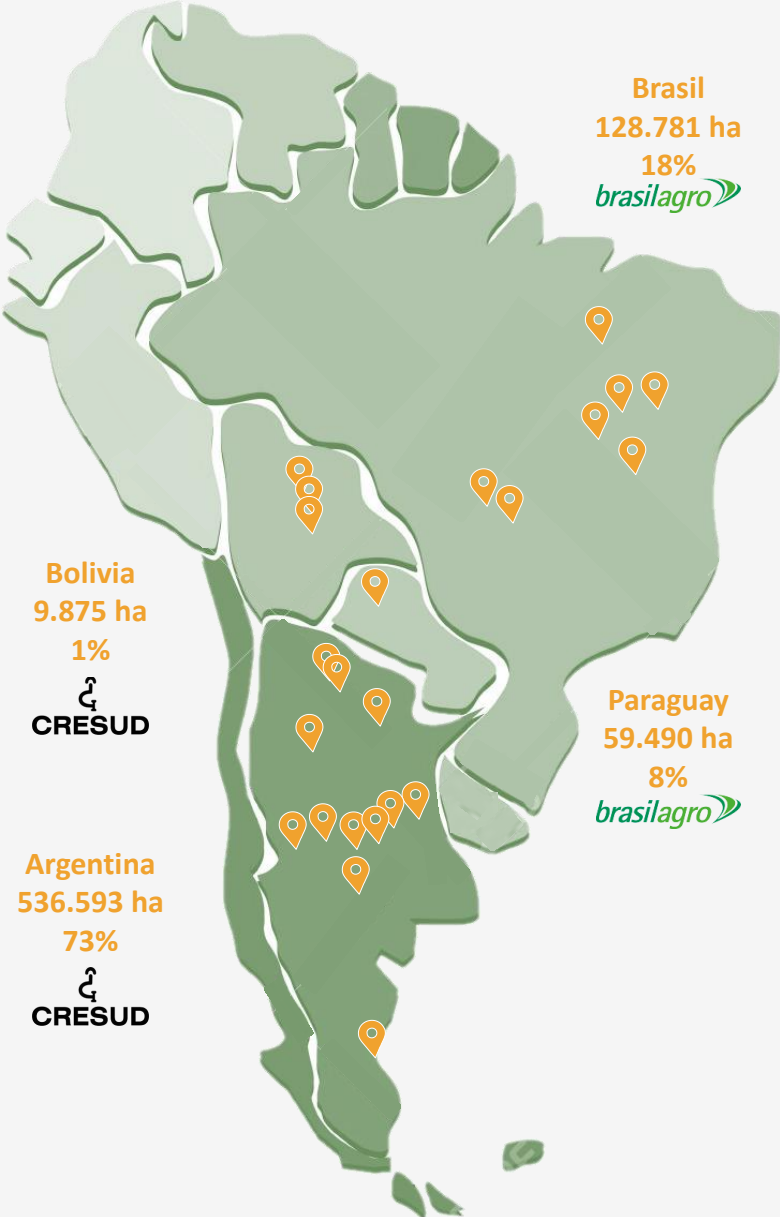
Tierras no productivas en áreas marginales de toda la región

## OPTIMIZACIÓN DE LA PRODUCCIÓN

Actividad agropecuaria para optimizar la producción ganadera y el rinde de los cultivos.



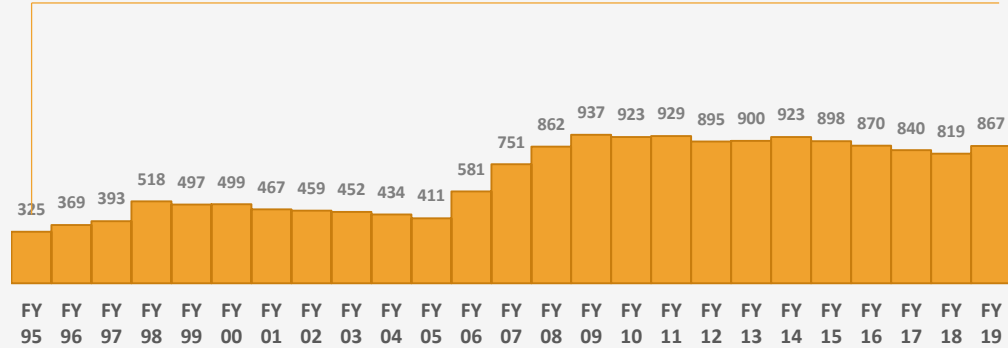
# PORTFOLIO AGRÍCOLA REGIONAL



# 25 AÑOS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

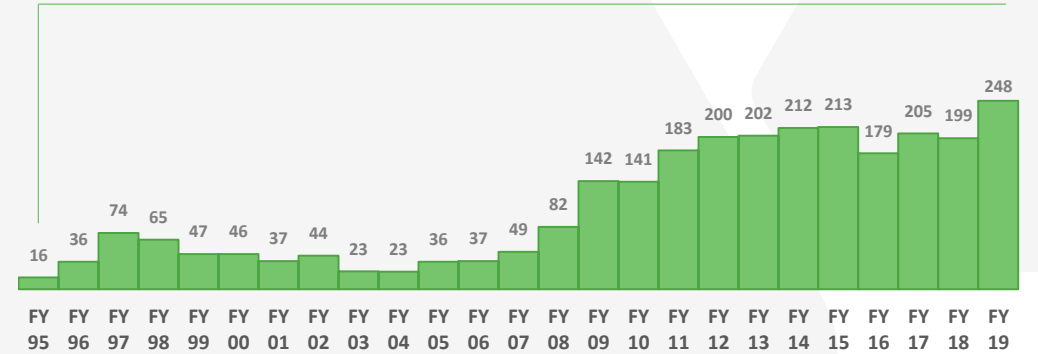
## PROPIAS + ALQUILADAS (Miles de Has)

**+167%**



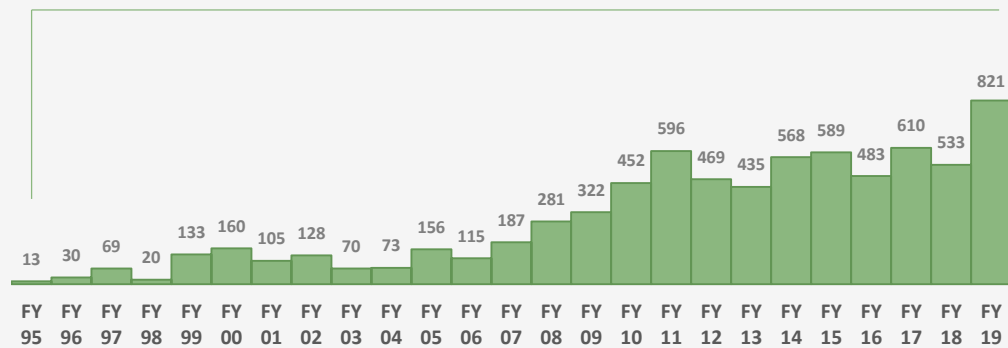
## SUPERFICIE PLANTADA (Miles de Has)

**+1.450%**



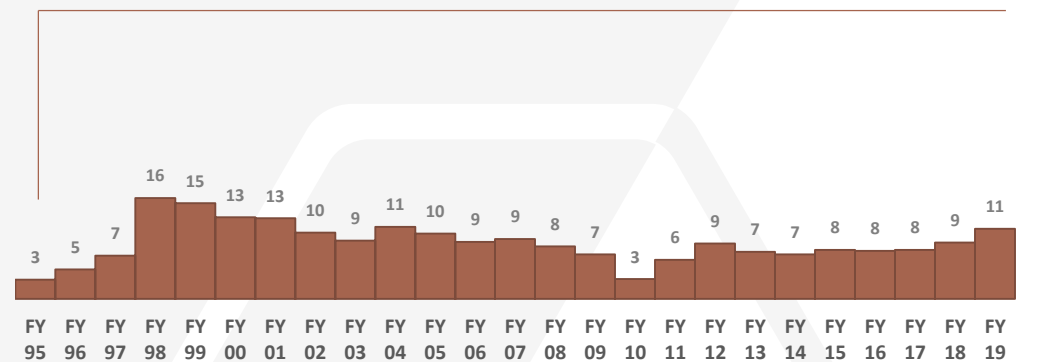
## PRODUCCIÓN DE GRANOS (Miles de Tn)

**+6.215%**



## PRODUCCIÓN DE CARNE (Miles de Tn)

**+267%**

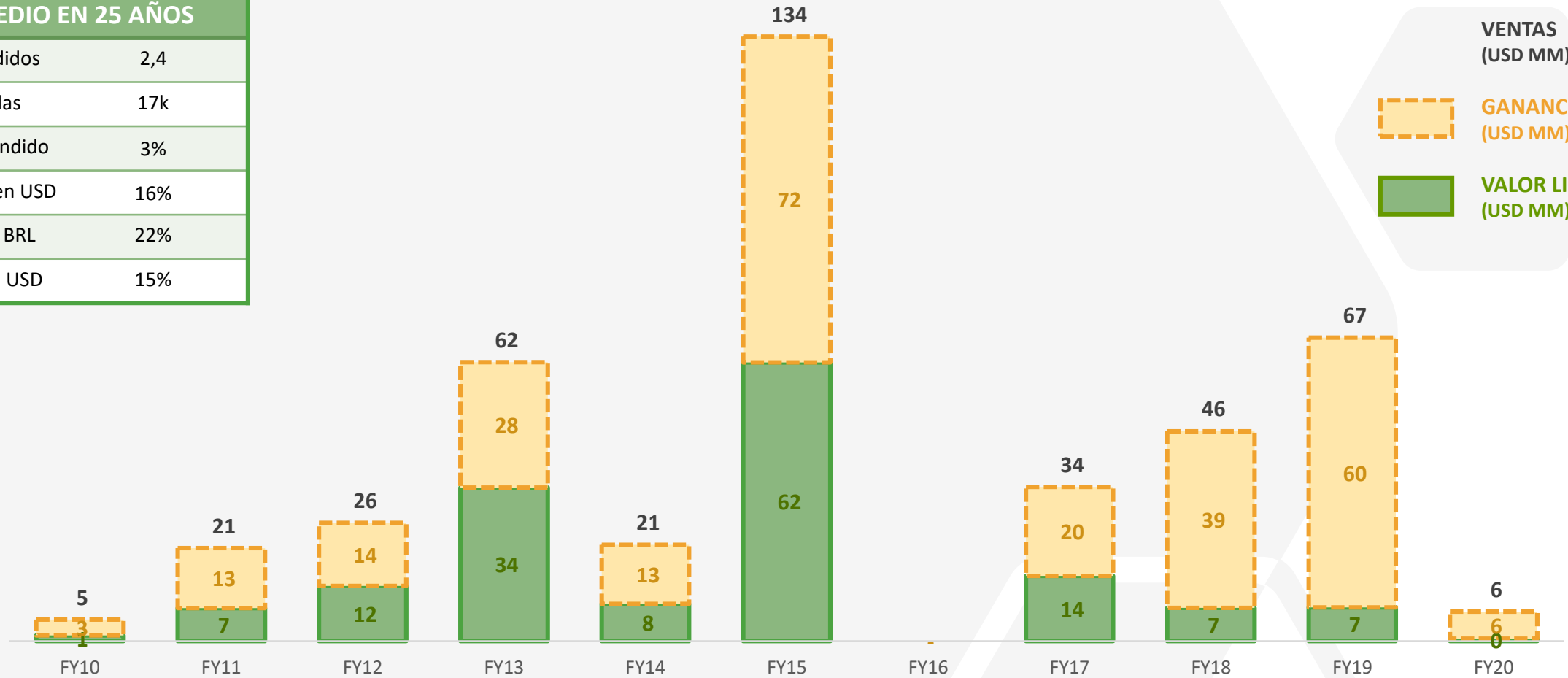




# ROTACIÓN DEL PORTFOLIO DE TIERRAS

VENTA DE CAMPOS EN LA REGIÓN

PROMEDIO EN 25 AÑOS	
Campos vendidos	2,4
Has vendidas	17k
% Portfolio vendido	3%
Argentina TIR en USD	16%
Brasil TIR en BRL	22%
Bolivia TIR en USD	15%



Farms Sold	FY10	FY11	FY12	FY13	FY14	FY15	FY16	FY17	FY18	FY19	FY20
Farms Sold	1	2	3	4	2	4	0	6	3	3	1

# CASOS DE TRANSFORMACIÓN Y VENTA DE CAMPOS

AGREGANDO VALOR A LA TIERRA



**1995**  
Adquisición  
240.000 ha  
USD 10/ha

**Inversión**  
Ganadería  
USD 250/ha  
Agricultura  
USD 650/ha

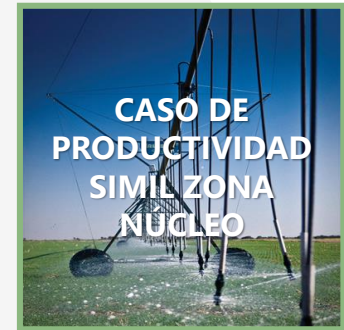
**Valor Actual**  
Ganadería  
USD 1.500/ha  
Agricultura  
USD 2.500/ha



**1997**  
Adquisición  
7.052 ha  
USD 700/ha

**Inversión**  
Tecnología  
USD 2.000/ha

**Valor Actual**  
USD 10.000/ha



**2006**  
Adquisición  
32.702 ha  
BRL 42 mm

**Inversión**  
CAPEX  
BRL 33 mm

**2015**  
Valor de  
Venta  
BRL 233 mm



# OTRAS INVERSIONES AGROPECUARIAS

NEGOCIOS COMPLEMENTARIOS CRECIENTES



**50,1%**

PARTICIPACIÓN DE CRESUD

## BROKER AGRÍCOLA LÍDER EN ARGENTINA

- ~4% Market Share en los principales granos
- ~5 bn tn de granos comercializadas
- **BV: USD 7 MM**
- **MV: USD 16 MM**



**27,4%**

PARTICIPACIÓN DE CRESUD

## PLATAFORMA PIONERA DE E-COMMERCE AGROPECUARIO

- El sitio web de agronegocios más visitado del mundo
- ~25 mm de visitas mensuales & 734 k de contactos mensuales
- **BV: USD 3 MM**
- **MV: USD 11.8 MM**



**100%**

PARTICIPACIÓN DE CRESUD

## PLANTA FRIGORÍFICA PREMIUM

- Ubicado en el centro de la llanura pampeana: la mejor zona para criar y alimentar ganado
- Capacidad de procesamiento: 9.500 cabezas por mes
- Licencias de exportación para los mercados europeo, americano y asiático, incluyendo China
- **BV: USD 5 MM**

# INVERSIÓN EN IRSA

CENTRO DE OPERACIONES ARGENTINA



## CENTROS COMERCIALES

- 15 Centros Comerciales
- 332k m2 de ABL
- 94,3% de ocupación
- 67% de Market Share en la Ciudad de Buenos Aires
- **LTM EBITDA USD 92 MM**
- **BV USD 659 MM**



## OFICINAS

- 8 Edificios de Oficinas + 1 en desarrollo
- 115k m2 de ABL
- 96,6% de ocupación A+ y A
- 12% A+ de Market Share en la Ciudad de Buenos Aires
- **LTM EBITDA USD 30 MM**
- **BV USD 433 MM**



## HOTELES

- 3 Hoteles
- 79k m2
- 61,6% de ocupación
- **BV USD 25 MM**



## RESERVAS DE TIERRA

- 19 Terrenos
- 20 mm m2
- **BV USD 460 MM**



## INTERNACIONAL

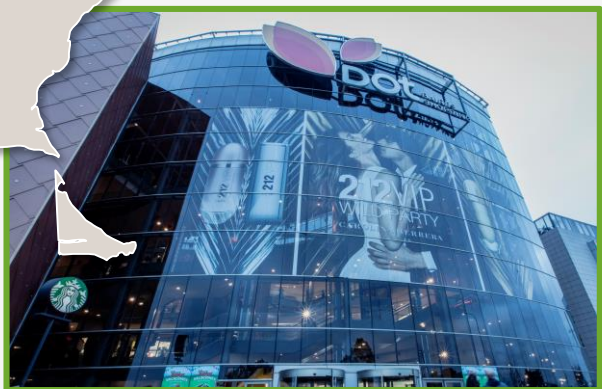
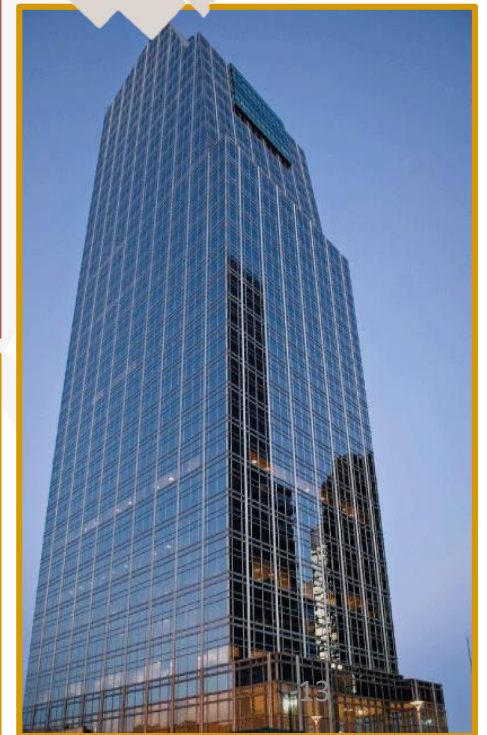
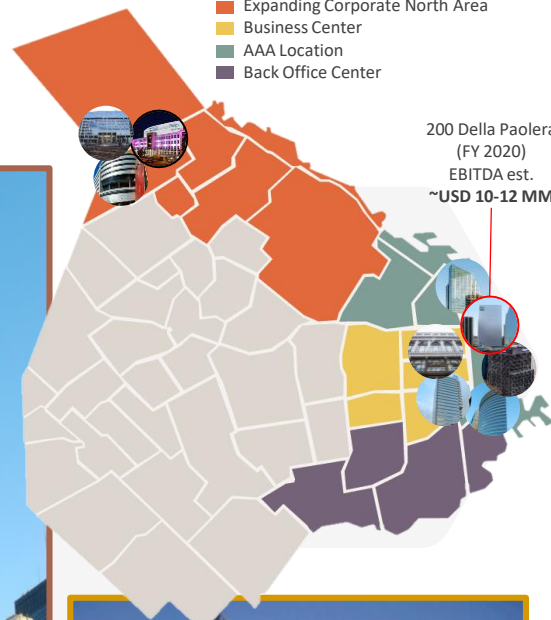
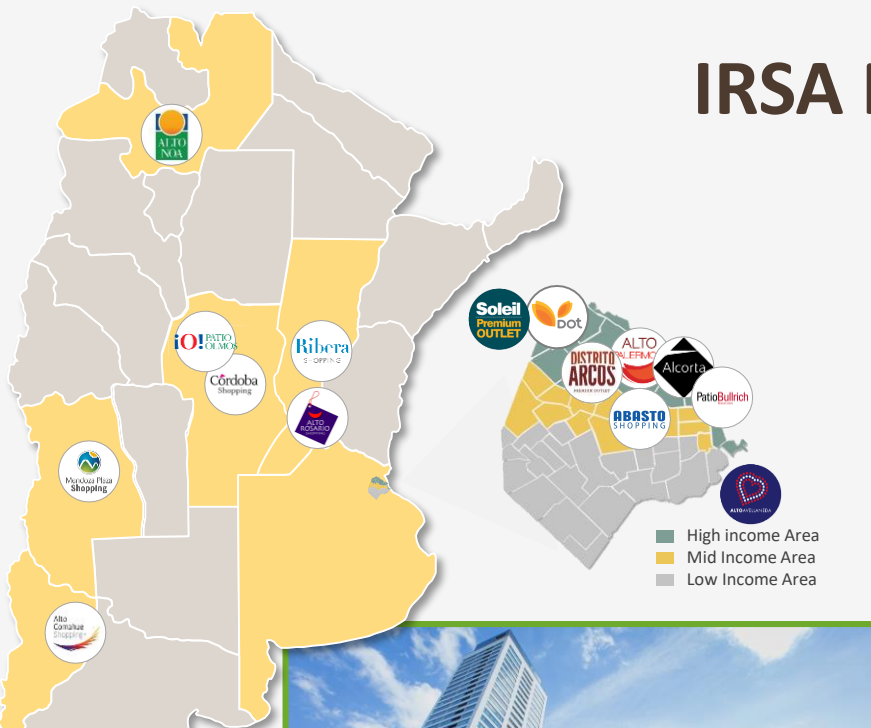
- Edificio Lipstick
- 58k m2 de ABL
- 95,6% de ocupación
- Condor Hospitality Trust (en proceso de venta)

# IRSA PROPIEDADES COMERCIALES

CENTRO DE OPERACIONES ARGENTINA

- Expanding Corporate North Area
- Business Center
- AAA Location
- Back Office Center

200 Della Paolera  
(FY 2020)  
EBITDA est.  
~USD 10-12 MM



# INVERSIÓN EN IRSA

CENTRO DE OPERACIONES ISRAEL

## PBC

Compañía líder en negocio agropecuario e inmobiliario

- 1.160.000 m2 de renta en Israel (a través de Gav-Yam) + 142.000 m2 en USA
- 670.000 m2 de reservas de tierra
- 3.450 has bajo operación (a través de Mehadrin)
- **Mkt Cap: USD 632,5 mm**
- **BV: USD 704 mm**

Participación de DIC : 68,8%

## SHUFERSAL

Compañía líder de supermercados

- Opera 338 locales en todo el país
- Portafolio de Real Estate de ~NIS 3bn
- Marca propia (25% de las ventas totales)
- **Mkt Cap: USD 1.552,3 mm**
- **BV: USD 516 mm**

Participación de DIC : 26.0%

**IDB**  
UNLOCKING POTENTIAL

IRSA stake: 100%

**DIC**  
DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

IRSA stake: 82.3%

## CELLCOM

El mayor proveedor de telecomunicaciones

- 2,8 millones de suscriptores
  - 26% market share
- El más rápido crecimiento en servicios de TV, internet y telefonía fija
  - **Mkt Cap: USD 402., mm**
  - **BV: USD 468 mm**

Participación de DIC: 44,1%

## CLAL INSURANCE

Grupo líder en seguros, pensiones y finanzas

- AUM ~USD 50 bn
- ~20% market share (seguros de vida y otros)
- **Mkt Cap: USD 993,7 mm**
- **BV: USD 1.422 mm**

Participación de IDB : 8,5%



# INDICADORES FINANCIEROS



CRESY  
NASDAQ  
LISTED

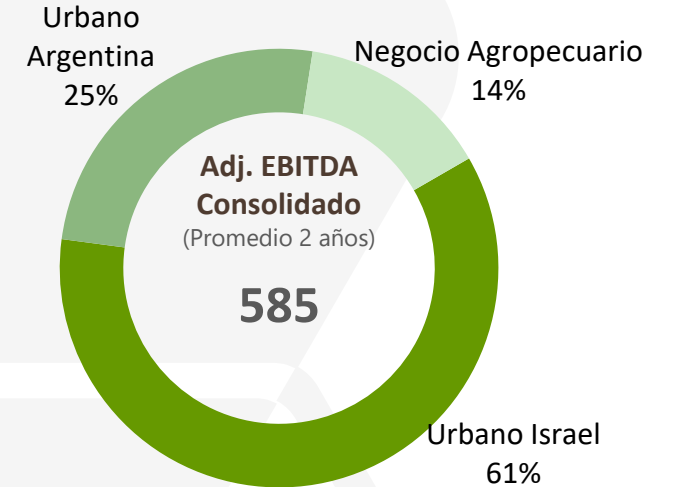
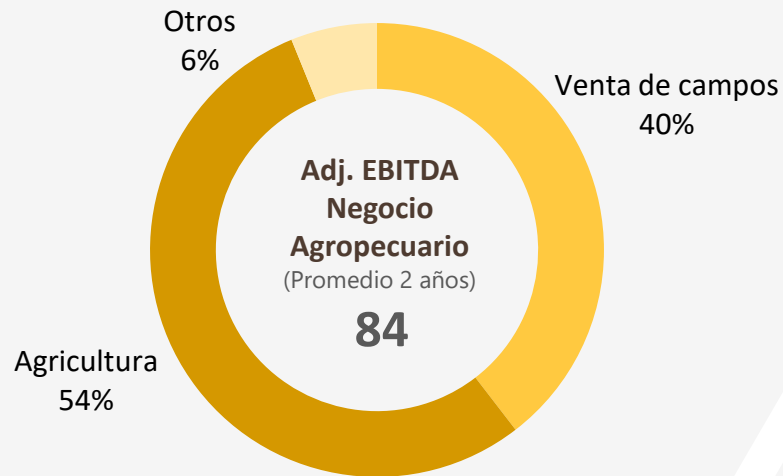
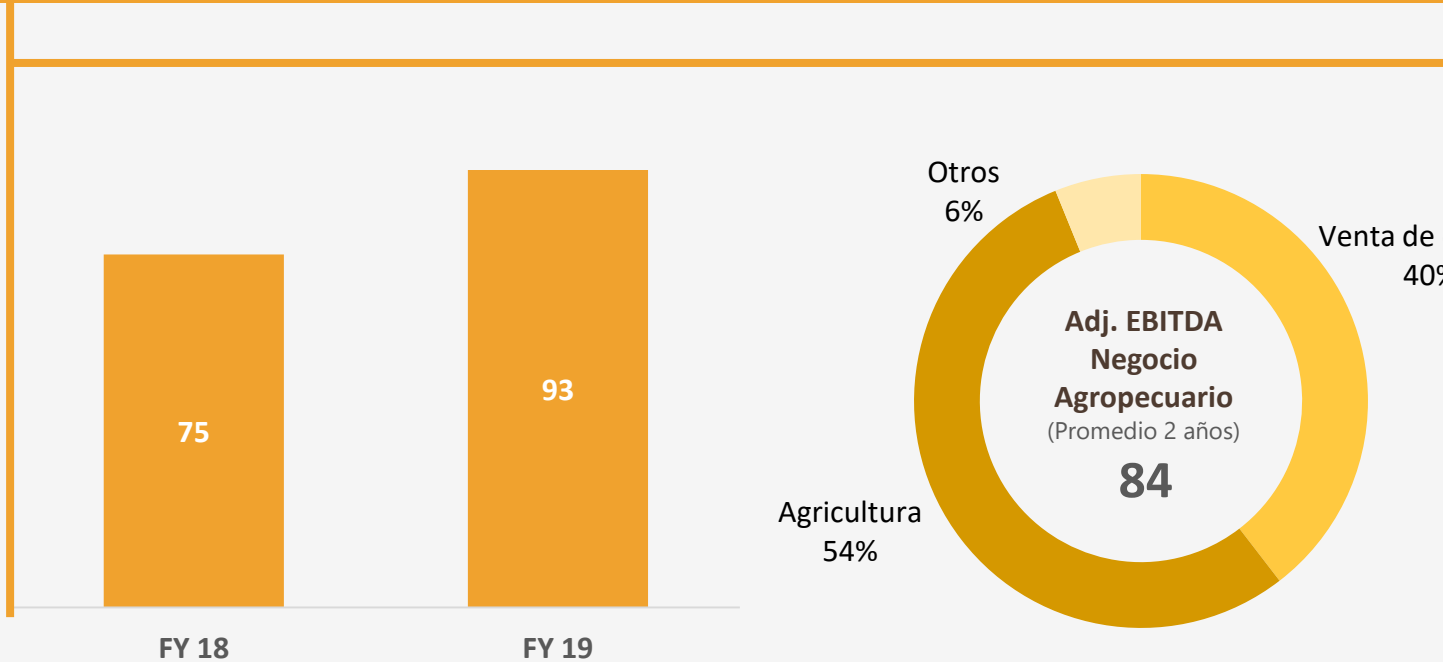


# PERFORMANCE OPERACIONAL

En millones de USD al 30 de junio de 2019

**84** Adj. EBITDA Negocio Agropecuario  
(Promedio 2 años)

**585** Adj. EBITDA Consolidado  
(Promedio 2 años)

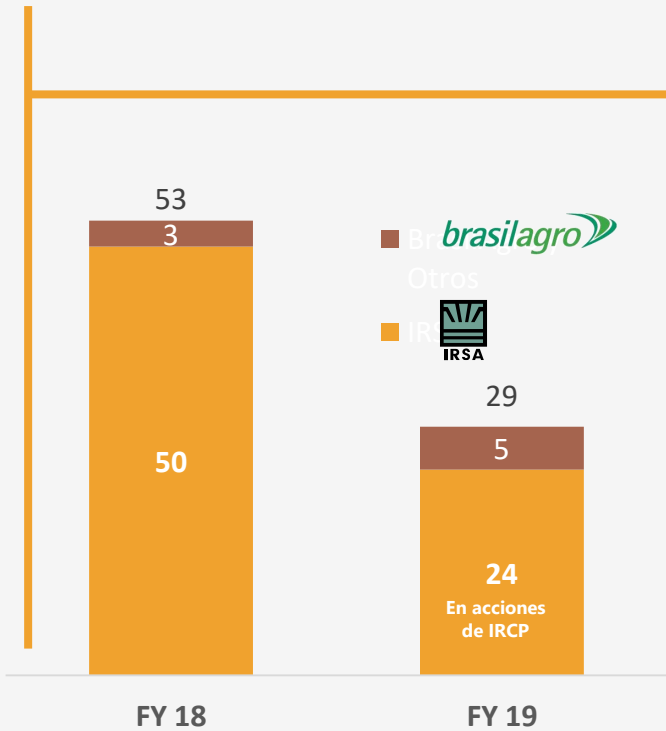




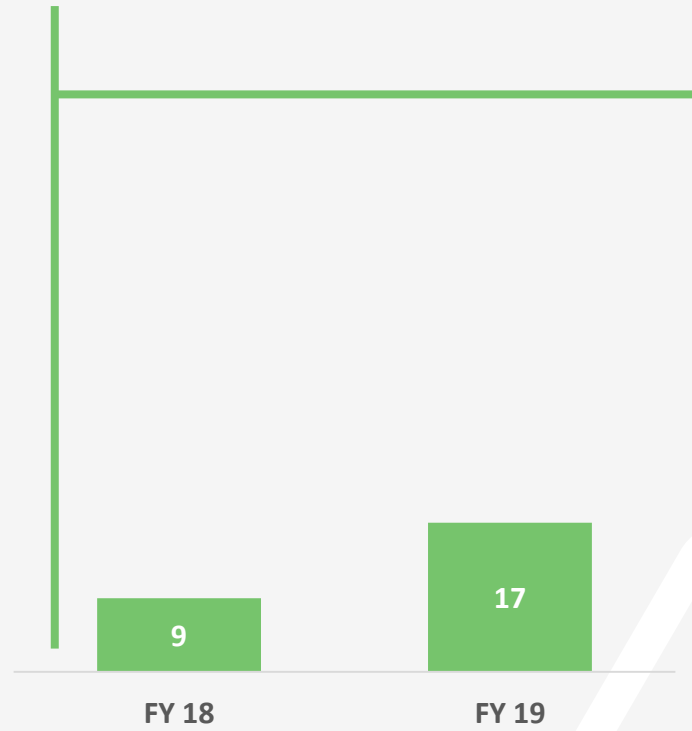
# PERFORMANCE OPERACIONAL

NEGOCIO AGROPECUARIO - En millones de USD al 30 de junio de 2019

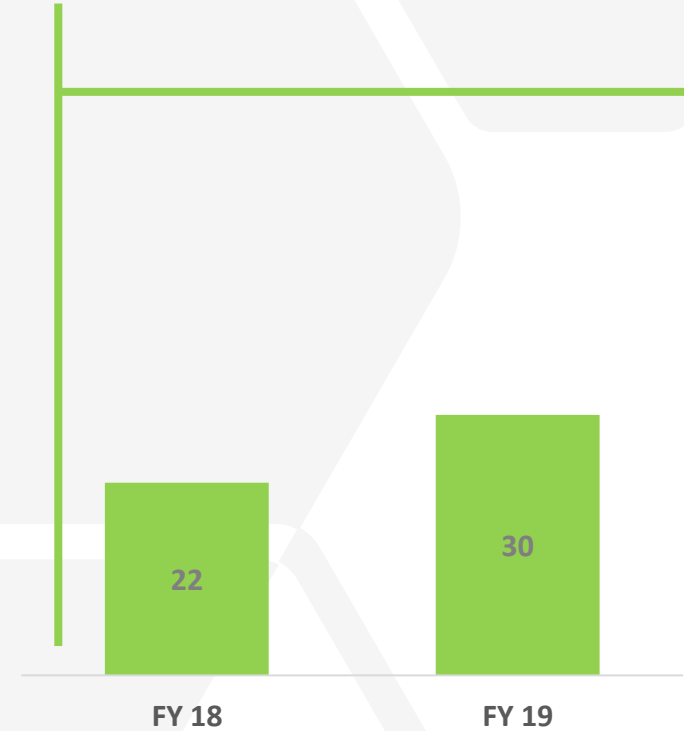
**37** Dividendos recibidos  
(Promedio 2 años)



**13** CAPEX  
(Promedio 2 años)



**26** Intereses de deuda  
(Promedio 2 años)



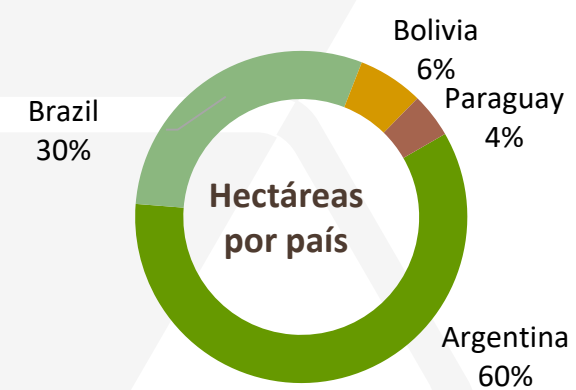
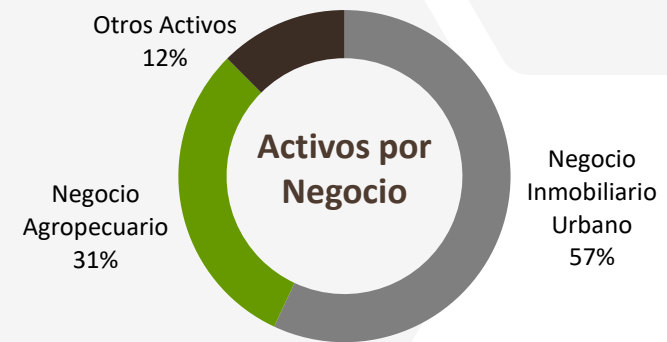
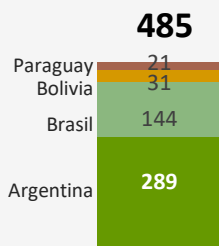
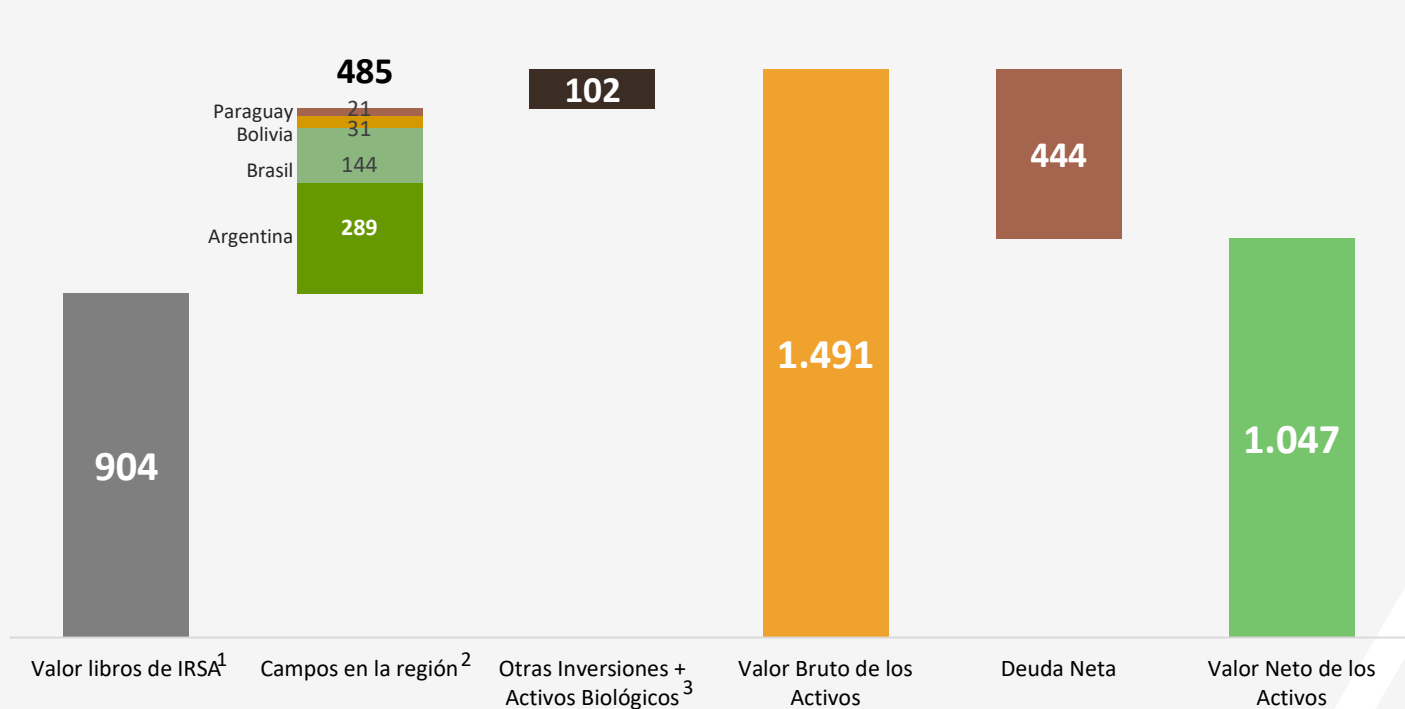
# VALOR NETO DE LOS ACTIVOS

En millones de USD al 30 de septiembre de 2019

**1.491** Valor Bruto de los Activos

**1,047** Valor Neto de los Activos

**3.4x** Valor de Mercado Actual  
(309 al 20 de enero de 2020)



1 - Valor Libros al 30 de septiembre de 2019  
 2 - Valuación realizada por Compañía Argentina de Tierras (Argentina + Bolivia) y Deloitte (Brasil + Paraguay) al 30 de junio de 2018  
 3 - Incluye FyO según últimas ventas, Carnes Pampeanas a Valor Libros, activos biológicos e inventarios y AgroFy según la última ronda de capital.

# PERFIL DE ENDEUDAMIENTO

En millones de USD al 30 de septiembre de 2019

**444** Deuda Neta Individual

**30%** LTV

**AA-** Calificación Crediticia

Descripción	Monto	Vencimiento
Bank Overdrafts	37,1	<360 días
2020 Clase XXIV	73,6	Nov 2020
2020 Clase XXV	59,6	Jul 2021
2023 Clase XXIII	113,0	Feb 2023
Otras Deudas	168,8	
<b>DEUDA TOTAL</b>	<b>452,1</b>	
Caja y Equivalentes	8,1	
<b>DEUDA NETA</b>	<b>444,0</b>	

## DEUDA POR MONEDA



## DEUDA POR PLAZO

**50%**  
Deuda a mediano-largo plazo

## ESQUEMA DE AMORTIZACIÓN

