

## **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

**Estados financieros intermedios condensados consolidados al  
30 de septiembre de 2025 y por el período de tres meses finalizado a  
dicha fecha, presentados en forma comparativa.**

## Información Legal

**Denominación:** Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

**Ejercicio económico N°:** 93, iniciado el 1° de julio de 2025

**Domicilio legal:** Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

**Actividad principal:** Explotación agropecuaria e inmobiliaria

**Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:** 19 de febrero de 1937

**Última modificación del estatuto:** Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 28 de octubre de 2022 inscrita en la Inspección General de Justicia con fecha 05 de diciembre de 2022 bajo el Número 22602 del Libro 110 T- de Sociedades por Acciones.

**Fecha de vencimiento del estatuto o Contrato Social:** 6 de junio de 2082

**Número de inscripción en la Inspección General de Justicia:** 26, folio 2, libro 45, Sociedades por Acciones.

**Capital:** 631.844.155 acciones

**Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS):** 632

**Grupo de control:** Eduardo S. Elsztain en forma directa y a través de Inversiones Financieras del Sur S.A., Consultores Venture Capital Uruguay S.A. y Consultores Asset Management S.A.

**Domicilios legales:** Bolívar 108, piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (Eduardo S. Elsztain) - Ruta 8, km 17.500, Edificio Zonamérica 1, Of.106, Montevideo, República Oriental del Uruguay (IFISA) - Ruta 8, km 17.500, Edificio Zonamérica 1, Of.106, Montevideo, República Oriental del Uruguay (Consultores Venture Capital Uruguay S.A.) – Bolívar 108, piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (Consultores Asset Management S.A.).

**Actividad principal:** Inversoras

**Participación directa e indirecta del Grupo de control sobre el capital:** 230.771.688 acciones

**Porcentaje de votos del Grupo de control (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio neto:** 36,84% (\*)

| Clase de acciones                                                                          | COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL                            |                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                                                                                            | Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad) | Suscrito, emitido e integrado (millones de ARS) |
| Ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1 cada una y con derecho a un voto por acción | 631.844.155 (**)                                          | 632                                             |

(\*) Para el cálculo se sustrajeron las acciones propias en cartera.

(\*\*) Sociedad no adherida al Régimen Estatutario Optativo de Oferta Pública de adquisición obligatoria.

# Índice

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Glosario de términos                                                                 | 1  |
| Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado                     | 2  |
| Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado | 3  |
| Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado                 | 4  |
| Estados de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado                       | 6  |
| Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados:                |    |
| Nota 1 - Información general y del negocio del Grupo                                 | 7  |
| Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas                           | 8  |
| Nota 3 - Estacionalidad de las operaciones                                           | 9  |
| Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones                                               | 10 |
| Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable      | 10 |
| Nota 6 - Información por segmentos                                                   | 11 |
| Nota 7 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos                               | 15 |
| Nota 8 - Propiedades de inversión                                                    | 16 |
| Nota 9 - Propiedades, planta y equipo                                                | 17 |
| Nota 10 - Propiedades para la venta                                                  | 17 |
| Nota 11 - Activos intangibles                                                        | 17 |
| Nota 12 - Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos                      | 18 |
| Nota 13 - Activos biológicos                                                         | 18 |
| Nota 14 - Inventarios                                                                | 19 |
| Nota 15 - Instrumentos financieros por categoría                                     | 20 |
| Nota 16 - Créditos por ventas y otros créditos                                       | 22 |
| Nota 17 - Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo                | 23 |
| Nota 18 - Deudas comerciales y otras deudas                                          | 25 |
| Nota 19 - Provisiones                                                                | 25 |
| Nota 20 - Préstamos                                                                  | 27 |
| Nota 21 - Impuestos                                                                  | 28 |
| Nota 22 - Ingresos                                                                   | 29 |
| Nota 23 - Costos                                                                     | 29 |
| Nota 24 - Gastos por naturaleza                                                      | 29 |
| Nota 25 - Otros resultados operativos, netos                                         | 30 |
| Nota 26 - Resultados financieros, netos                                              | 30 |
| Nota 27 - Transacciones con partes relacionadas                                      | 30 |
| Nota 28 - Resolución General N° 622 de la CNV                                        | 32 |
| Nota 29 - Costo de los bienes vendidos y servicios prestados                         | 32 |
| Nota 30 - Activos y pasivos en moneda extranjera                                     | 33 |
| Nota 31 - Otros hechos relevantes del período                                        | 34 |
| Nota 32 - Hechos posteriores                                                         | 34 |

## Glosario de términos

Las siguientes no son definiciones técnicas, pero ayudan al lector a comprender algunos términos empleados en la redacción de las notas a los estados financieros del Grupo.

| Términos                          | Definiciones                                                            |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| ARCOS                             | Arcos del Gourmet S.A.                                                  |
| BACS                              | Banco de Crédito y Securitización S.A.                                  |
| BHSA                              | Banco Hipotecario S.A.                                                  |
| CAMSA                             | Consultores Assets Management S.A.                                      |
| CNV                               | Comisión Nacional de Valores                                            |
| CODM                              | Máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación               |
| Cresud, la Sociedad o la Compañía | Cresud S.A.C.I.F. y A.                                                  |
| Estados Financieros               | Estados financieros intermedios condensados consolidados                |
| EE.UU.                            | Estados Unidos                                                          |
| FPC                               | Fondo de Promoción Colectivo                                            |
| GCDI                              | GCDI S.A.                                                               |
| IASB                              | Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad                       |
| IDBD                              | IDB Development Corporation Ltd.                                        |
| IFISA                             | Inversiones Financieras del Sur S.A.                                    |
| IPC                               | Índice de precios al consumidor                                         |
| IRSA                              | IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima                    |
| MEP                               | Mercado Electrónico de Pagos                                            |
| New Lipstick                      | New Lipstick LLC                                                        |
| NIC                               | Normas Internacionales de Contabilidad                                  |
| NIIF                              | Normas Internacionales de Información Financiera                        |
| NIS                               | Nuevo Shekel Israelí                                                    |
| Puerto Retiro                     | Puerto Retiro S.A.                                                      |
| RECPAM                            | Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda |

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025

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

|                                                                                        | Nota | 30.09.2025       | 30.06.2025       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>ACTIVO</b>                                                                          |      |                  |                  |
| <b>Activo no corriente</b>                                                             |      |                  |                  |
| Propiedades de inversión                                                               | 8    | 2.784.876        | 2.547.600        |
| Propiedades, planta y equipo                                                           | 9    | 803.282          | 755.215          |
| Propiedades para la venta                                                              | 10   | 140.930          | 132.164          |
| Activos intangibles                                                                    | 11   | 30.447           | 30.201           |
| Derecho de uso de activos                                                              | 12   | 163.491          | 129.319          |
| Activos biológicos                                                                     | 13   | 48.718           | 46.152           |
| Inversiones en asociadas y negocios conjuntos                                          | 7    | 192.278          | 198.731          |
| Activos por impuesto diferido                                                          | 21   | 14.128           | 13.650           |
| Créditos por impuesto a las ganancias                                                  |      | 76               | 81               |
| Activos restringidos                                                                   | 15   | 4.394            | -                |
| Créditos por ventas y otros créditos                                                   | 16   | 196.134          | 186.215          |
| Inversiones en activos financieros                                                     | 15   | 37.373           | 29.492           |
| Instrumentos financieros derivados                                                     | 15   | 2.861            | 2.616            |
| <b>Total del activo no corriente</b>                                                   |      | <b>4.418.988</b> | <b>4.071.436</b> |
| <b>Activo corriente</b>                                                                |      |                  |                  |
| Propiedades para la venta                                                              | 10   | 35.621           | 37.825           |
| Activos biológicos                                                                     | 13   | 83.858           | 111.989          |
| Inventarios                                                                            | 14   | 218.242          | 187.997          |
| Créditos por impuesto a las ganancias                                                  |      | 626              | 1.284            |
| Créditos por ventas y otros créditos                                                   | 16   | 448.266          | 469.279          |
| Inversiones en activos financieros                                                     | 15   | 395.369          | 239.715          |
| Instrumentos financieros derivados                                                     | 15   | 13.440           | 7.186            |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                                                    | 15   | 224.748          | 265.826          |
| <b>Total del activo corriente</b>                                                      |      | <b>1.420.170</b> | <b>1.321.101</b> |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>                                                                |      | <b>5.839.158</b> | <b>5.392.537</b> |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                                                 |      |                  |                  |
| Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente) |      | 1.085.491        | 1.028.513        |
| Interés no controlante                                                                 |      | 1.439.959        | 1.317.404        |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>                                                       |      | <b>2.525.450</b> | <b>2.345.917</b> |
| <b>PASIVO</b>                                                                          |      |                  |                  |
| <b>Pasivo no corriente</b>                                                             |      |                  |                  |
| Deudas comerciales y otras deudas                                                      | 18   | 71.290           | 81.994           |
| Préstamos                                                                              | 20   | 1.014.472        | 855.537          |
| Pasivos por impuesto diferido                                                          | 21   | 968.721          | 915.093          |
| Provisiones                                                                            | 19   | 44.519           | 34.367           |
| Remuneraciones y cargas sociales                                                       |      | 126              | 132              |
| Impuesto a las ganancias a pagar                                                       |      | 23.458           | -                |
| Pasivo por arrendamientos                                                              | 12   | 118.392          | 93.726           |
| Instrumentos financieros derivados                                                     | 15   | 5.496            | 4.204            |
| <b>Total del pasivo no corriente</b>                                                   |      | <b>2.246.474</b> | <b>1.985.053</b> |
| <b>Pasivo corriente</b>                                                                |      |                  |                  |
| Deudas comerciales y otras deudas                                                      | 18   | 414.938          | 350.245          |
| Préstamos                                                                              | 20   | 500.071          | 567.735          |
| Provisiones                                                                            | 19   | 4.650            | 5.557            |
| Remuneraciones y cargas sociales                                                       |      | 40.477           | 40.339           |
| Impuesto a las ganancias a pagar                                                       |      | 58.258           | 60.134           |
| Pasivo por arrendamientos                                                              | 12   | 44.817           | 33.761           |
| Instrumentos financieros derivados                                                     | 15   | 4.023            | 3.796            |
| <b>Total del pasivo corriente</b>                                                      |      | <b>1.067.234</b> | <b>1.061.567</b> |
| <b>TOTAL DEL PASIVO</b>                                                                |      | <b>3.313.708</b> | <b>3.046.620</b> |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>                                              |      | <b>5.839.158</b> | <b>5.392.537</b> |

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Carlos Martín Barbafina  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain  
Vicepresidente II

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

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

|                                                                                                                           | Nota | 30.09.2025      | 30.09.2024<br>Ajustado (i) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|----------------------------|
| Ingresos                                                                                                                  | 22   | 318.529         | 269.701                    |
| Costos                                                                                                                    | 23   | (209.867)       | (182.827)                  |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha |      | (1.759)         | (2.582)                    |
| Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha                                        |      | 7.272           | 2.666                      |
| <b>Resultado bruto</b>                                                                                                    |      | <b>114.175</b>  | <b>86.958</b>              |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión                                              | 8    | 217.265         | (292.780)                  |
| Resultado por venta de campos                                                                                             |      | -               | 28.938                     |
| Gastos generales y de administración                                                                                      | 24   | (27.842)        | (26.256)                   |
| Gastos de comercialización                                                                                                | 24   | (27.840)        | (24.155)                   |
| Otros resultados operativos, netos                                                                                        | 25   | (7.805)         | (152)                      |
| Honorarios por gerenciamiento                                                                                             |      | (2.968)         | -                          |
| <b>Resultado operativo</b>                                                                                                |      | <b>264.985</b>  | <b>(227.447)</b>           |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos                                                             | 7    | (4.663)         | 9.446                      |
| <b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>                                               |      | <b>260.322</b>  | <b>(218.001)</b>           |
| Ingresos financieros                                                                                                      | 26   | 4.298           | 5.487                      |
| Costos financieros                                                                                                        | 26   | (36.577)        | (23.785)                   |
| Otros resultados financieros                                                                                              | 26   | (36.119)        | 69.910                     |
| RECPAM                                                                                                                    | 26   | (1.084)         | 8.367                      |
| <b>Resultados financieros, netos</b>                                                                                      | 26   | <b>(69.482)</b> | <b>59.979</b>              |
| <b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>                                                                        |      | <b>190.840</b>  | <b>(158.022)</b>           |
| Impuesto a las ganancias                                                                                                  | 21   | (80.707)        | 80.135                     |
| <b>Resultado del período</b>                                                                                              |      | <b>110.133</b>  | <b>(77.887)</b>            |
| <b>Otros resultados integrales:</b>                                                                                       |      |                 |                            |
| <b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>                                               |      |                 |                            |
| Diferencia de conversión y otros resultados integrales de subsidiarias y asociadas (ii)                                   |      | 58.492          | (24.278)                   |
| Superávit por revaluación                                                                                                 |      | -               | 329                        |
| <b>Total de otros resultados integrales del período</b>                                                                   |      | <b>58.492</b>   | <b>(23.949)</b>            |
| <b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>                                                                |      | <b>168.625</b>  | <b>(101.836)</b>           |
| <b>Resultado del período atribuible a:</b>                                                                                |      |                 |                            |
| Accionistas de la sociedad controlante                                                                                    |      | 36.844          | (34.655)                   |
| Interés no controlante                                                                                                    |      | 73.289          | (43.232)                   |
| <b>Resultado integral atribuible a:</b>                                                                                   |      |                 |                            |
| Accionistas de la sociedad controlante                                                                                    |      | 57.472          | (43.081)                   |
| Interés no controlante                                                                                                    |      | 111.153         | (58.755)                   |
| <b>Resultado por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (iii):</b>                    |      |                 |                            |
| Básico                                                                                                                    |      | 60,53           | (58,29)                    |
| Diluido                                                                                                                   |      | 55,80           | (58,29) (iv)               |

(i) Ver Nota 1 a los presentes estados financieros consolidados.

(ii) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias.

(iii) Ver Nota 30 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

(iv) Dado que el resultado del período arrojó pérdida, no hay efecto dilutivo de dicho resultado.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Carlos Martín Barbafina  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain  
Vicepresidente II

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

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

| Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante             |                                   |                                                                      |                |                  |                                                      |                 |                     |                         |                |                        |                      |                  |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------|----------------|------------------------|----------------------|------------------|
| Capital social                                                      |                                   | Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i) | Warrants (ii)  | Prima de emisión | Prima por negociación de acciones propias en cartera | Reserva legal   | Otras reservas (iv) | Resultados no asignados | Subtotal       | Interés no controlante | Total del patrimonio |                  |
| Acciones emitidas en circulación                                    | Acciones propias en cartera (iii) |                                                                      |                |                  |                                                      |                 |                     |                         |                |                        |                      |                  |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2025</b>                                | <b>607</b>                        | <b>7</b>                                                             | <b>301.261</b> | <b>23.261</b>    | <b>386.435</b>                                       | <b>(33.186)</b> | <b>45.794</b>       | <b>218.736</b>          | <b>85.598</b>  | <b>1.028.513</b>       | <b>1.317.404</b>     | <b>2.345.917</b> |
| Resultado del período                                               | -                                 | -                                                                    | -              | -                | -                                                    | -               | -                   | -                       | 36.844         | 36.844                 | 73.289               | 110.133          |
| Otros resultados integrales del período                             | -                                 | -                                                                    | -              | -                | -                                                    | -               | -                   | 20.628                  | -              | 20.628                 | 37.864               | 58.492           |
| <b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b> | <b>-</b>                          | <b>-</b>                                                             | <b>-</b>       | <b>-</b>         | <b>-</b>                                             | <b>-</b>        | <b>-</b>            | <b>20.628</b>           | <b>36.844</b>  | <b>57.472</b>          | <b>111.153</b>       | <b>168.625</b>   |
| Reserva por pagos basados en acciones                               | -                                 | -                                                                    | -              | -                | -                                                    | -               | -                   | 1                       | -              | 1                      | 66                   | 67               |
| Distribución de dividendos                                          | -                                 | -                                                                    | -              | -                | -                                                    | -               | -                   | -                       | -              | -                      | (3.004)              | (3.004)          |
| Ejercicio de warrants (ii)                                          | 18                                | -                                                                    | -              | (4.011)          | 13.631                                               | -               | -                   | -                       | -              | 9.638                  | 4.199                | 13.837           |
| Cambios en interés no controlante                                   | -                                 | -                                                                    | -              | -                | -                                                    | -               | -                   | (10.133)                | -              | (10.133)               | 10.133               | -                |
| Otros cambios en el patrimonio neto                                 | -                                 | -                                                                    | -              | -                | -                                                    | -               | -                   | -                       | -              | -                      | (43)                 | (43)             |
| Capitalización de aportes irrevocables                              | -                                 | -                                                                    | -              | -                | -                                                    | -               | -                   | -                       | -              | -                      | 51                   | 51               |
| <b>Saldos al 30 de septiembre de 2025</b>                           | <b>625</b>                        | <b>7</b>                                                             | <b>301.261</b> | <b>19.250</b>    | <b>400.066</b>                                       | <b>(33.186)</b> | <b>45.794</b>       | <b>229.232</b>          | <b>122.442</b> | <b>1.085.491</b>       | <b>1.439.959</b>     | <b>2.525.450</b> |

(i) Incluye ARS 1 de Ajuste integral de acciones propias en cartera al 30 de septiembre de 2025. Ver Nota 19 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

(ii) Al 30 de septiembre de 2025, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 60.669.566. Ver Nota 31 a los presentes estados financieros.

(iii) Con fecha 26 de septiembre de 2025 la Sociedad transfirió a un fideicomiso 1.054.383 acciones propias que poseía en cartera con el objetivo de asignarlas a un nuevo plan de incentivo de largo plazo para determinados empleados.

(iv) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de septiembre de 2025 es la siguiente:

|                                                                     | Costo de acciones propias en cartera | Reserva por conversión | Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad | Reserva especial | Otras reservas (i) | Total otras reservas |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Saldos al 30 de junio de 2025</b>                                | <b>(11.883)</b>                      | <b>(28.317)</b>        | <b>2.898</b>                                                         | <b>276.900</b>   | <b>(20.862)</b>    | <b>218.736</b>       |
| Otros resultados integrales del período                             | -                                    | 20.639                 | -                                                                    | -                | (11)               | 20.628               |
| <b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b> | <b>-</b>                             | <b>20.639</b>          | <b>-</b>                                                             | <b>-</b>         | <b>(11)</b>        | <b>20.628</b>        |
| Reserva por pago basados en acciones                                | -                                    | -                      | -                                                                    | -                | 1                  | 1                    |
| Cambios en interés no controlante                                   | -                                    | -                      | -                                                                    | -                | (10.133)           | (10.133)             |
| <b>Saldos al 30 de septiembre de 2025</b>                           | <b>(11.883)</b>                      | <b>(7.678)</b>         | <b>2.898</b>                                                         | <b>276.900</b>   | <b>(31.005)</b>    | <b>229.232</b>       |

(i) Incluye superávit por revaluación.

La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto, no existen dividendos impagos por dichas acciones.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Carlos Martín Barbafina  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain  
Vicepresidente II

Cresud Sociedad Anónima,  
Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado  
por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024  
(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

| Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante                    |                             |                                                                       |          |                  |                                                      |               |                      |                         |          |                        |                      |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------|------------------|------------------------------------------------------|---------------|----------------------|-------------------------|----------|------------------------|----------------------|-----------|
| Capital social                                                             |                             | Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (ii) | Warrants | Prima de emisión | Prima por negociación de acciones propias en cartera | Reserva legal | Otras reservas (iii) | Resultados no asignados | Subtotal | Interés no controlante | Total del patrimonio |           |
| Acciones emitidas en circulación                                           | Acciones propias en cartera |                                                                       |          |                  |                                                      |               |                      |                         |          |                        |                      |           |
| Saldos al 30 de junio de 2024 ajustados (i)                                | 594                         | 2                                                                     | 301.259  | 27.297           | 373.510                                              | (33.025)      | 40.564               | 227.832                 | 88.310   | 1.026.343              | 1.281.900            | 2.308.243 |
| Resultado del período ajustado (i)                                         | -                           | -                                                                     | -        | -                | -                                                    | -             | -                    | -                       | (34.655) | (34.655)               | (43.232)             | (77.887)  |
| Otros resultados integrales del período                                    | -                           | -                                                                     | -        | -                | -                                                    | -             | (8.426)              | -                       | (8.426)  | (15.523)               | (23.949)             | (23.949)  |
| Total de resultado y otros resultados integrales del período ajustados (i) | -                           | -                                                                     | -        | -                | -                                                    | -             | (8.426)              | (34.655)                | (43.081) | (58.755)               | (101.836)            | (101.836) |
| Recompra de acciones propias                                               | -                           | -                                                                     | -        | -                | -                                                    | -             | -                    | -                       | -        | (9.118)                | (9.118)              | (9.118)   |
| Reserva por pagos basados en acciones                                      | -                           | -                                                                     | -        | -                | (161)                                                | -             | 162                  | -                       | 1        | 71                     | 72                   | 72        |
| Ejercicio de warrants                                                      | 2                           | -                                                                     | 42       | (552)            | 1.763                                                | -             | -                    | -                       | 1.255    | 2.293                  | 3.548                | 3.548     |
| Cambios en interés no controlante                                          | -                           | -                                                                     | -        | -                | -                                                    | -             | (2.695)              | -                       | (2.695)  | (8.854)                | (11.549)             | (11.549)  |
| Distribución de dividendos                                                 | -                           | -                                                                     | -        | -                | -                                                    | -             | -                    | -                       | -        | (4.390)                | (4.390)              | (4.390)   |
| Capitalización de aportes irrevocables                                     | -                           | -                                                                     | -        | -                | -                                                    | -             | -                    | -                       | -        | 113                    | 113                  | 113       |
| Saldos al 30 de septiembre de 2024 ajustados (i)                           | 596                         | 2                                                                     | 301.301  | 26.745           | 375.273                                              | (33.186)      | 40.564               | 216.873                 | 53.655   | 981.823                | 1.203.260            | 2.185.083 |

- (i) Ver Nota 1 a los presentes estados financieros consolidados.  
(ii) Incluye ARS 1 de Ajuste integral de acciones propias en cartera al 30 de septiembre de 2024. Ver Nota 19 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.  
(iii) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de septiembre de 2024 es la siguiente:

|                                                              | Costo de acciones propias en cartera | Reserva por conversión | Reserva para futuros dividendos | Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad | Reserva especial | Otras reservas (i) | Total otras reservas |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|
| Saldos al 30 de junio de 2024                                | (4.098)                              | (10.846)               | 40.770                          | 2.898                                                                | 194.498          | 4.610              | 227.832              |
| Otros resultados integrales del período                      | -                                    | (8.749)                | -                               | -                                                                    | -                | 323                | (8.426)              |
| Total de resultado y otros resultados integrales del período | -                                    | (8.749)                | -                               | -                                                                    | -                | 323                | (8.426)              |
| Reserva por pago basados en acciones                         | 163                                  | -                      | -                               | -                                                                    | -                | (1)                | 162                  |
| Cambios en interés no controlante                            | -                                    | -                      | -                               | -                                                                    | -                | (2.695)            | (2.695)              |
| Saldos al 30 de septiembre de 2024                           | (3.935)                              | (19.595)               | 40.770                          | 2.898                                                                | 194.498          | 2.237              | 216.873              |

(i) Incluye superávit por revaluación.

La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto, no existen dividendos impagos por dichas acciones.  
Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Carlos Martín Barbafina  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain  
Vicepresidente II



# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

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

|                                                                                               | Nota      | 30.09.2025       | 30.09.2024<br>Ajustado (i) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|----------------------------|
| <b>Actividades operativas:</b>                                                                |           |                  |                            |
| Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado   | 15        | 156.066          | 56.655                     |
| Impuesto a las ganancias pagado                                                               |           | (4.099)          | (3.328)                    |
| <b>Efectivo neto generado por actividades operativas</b>                                      |           | <b>151.967</b>   | <b>53.327</b>              |
| <b>Actividades de inversión:</b>                                                              |           |                  |                            |
| Cobros por venta de asociadas y negocios conjuntos                                            |           | -                | 3.206                      |
| Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos                                          |           | (315)            | -                          |
| Adquisición de participación en asociadas                                                     |           | (6.319)          | -                          |
| Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión                          |           | (17.574)         | (18.277)                   |
| Cobros por venta de propiedades de inversión                                                  |           | -                | 138                        |
| Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo                                         |           | (12.596)         | (14.291)                   |
| Adquisición de activos intangibles                                                            |           | (340)            | (1.590)                    |
| Cobros por venta de propiedades, planta y equipo                                              |           | 16.550           | 3.654                      |
| Incremento de préstamos otorgados                                                             |           | (306)            | -                          |
| Cobros por préstamos otorgados                                                                |           | 476              | 293                        |
| Adquisición de inversiones en activos financieros                                             |           | (405.825)        | (121.359)                  |
| Cobros por realización de inversiones en activos financieros                                  |           | 244.497          | 75.249                     |
| Intereses cobrados                                                                            |           | 22.300           | 4.577                      |
| Pagos netos de instrumentos financieros derivados                                             |           | 638              | (273)                      |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>                           |           | <b>(158.814)</b> | <b>(68.673)</b>            |
| <b>Actividades de financiación:</b>                                                           |           |                  |                            |
| Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables                         |           | 147.329          | 47.369                     |
| Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables                                |           | (154.704)        | (72.397)                   |
| (Cancelación) / Obtención neta de préstamos de corto plazo                                    |           | (6.368)          | 50.005                     |
| Intereses pagados                                                                             |           | (33.036)         | (26.711)                   |
| Aportes del interés no controlante en subsidiarias                                            |           | 51               | 113                        |
| Cancelación de arrendamientos financieros                                                     |           | (1.098)          | (1.854)                    |
| Recompra de acciones propias                                                                  |           | -                | (9.118)                    |
| Ejercicio de warrants                                                                         |           | 13.837           | 3.548                      |
| Recompra de obligaciones negociables                                                          |           | (5.199)          | (18.340)                   |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>                        |           | <b>(39.188)</b>  | <b>(27.385)</b>            |
| <b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>                                |           | <b>(46.035)</b>  | <b>(42.731)</b>            |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período                                     | 15        | 265.826          | 169.364                    |
| Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes |           | 1.760            | 4.386                      |
| Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo                       |           | 3.197            | (1.749)                    |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>                              | <b>15</b> | <b>224.748</b>   | <b>129.270</b>             |

(i) Ver Nota 1 a los presentes estados financieros consolidados.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Carlos Martín Barbafina  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular  
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain  
Vicepresidente II

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

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

### 1. Información general y del negocio del Grupo

Cresud fue constituida en 1936 como subsidiaria de Credit Foncier, una empresa belga dedicada al negocio de préstamos rurales y urbanos en la Argentina. Cresud fue constituida para administrar la cartera de bienes inmuebles ejecutados por Credit Foncier. Credit Foncier se liquidó en 1959 y como parte de dicha liquidación, las acciones de Cresud se distribuyeron entre los accionistas de Credit Foncier. A partir de la década del 60 y del 70, Cresud se dedicó con exclusividad a la actividad agropecuaria.

En 2002, Cresud adquirió una participación del 19,85% en IRSA, una empresa inmobiliaria relacionada con ciertos accionistas de Cresud. En 2009, Cresud aumentó su participación accionaria en IRSA al 55,64% e IRSA se convirtió en la principal subsidiaria directa de Cresud.

Cresud y sus subsidiarias en adelante se denominan conjuntamente el Grupo.

Los principales accionistas de la Sociedad son Inversiones Financieras del Sur S.A., Agroinvestment S.A. y Consultores Venture Capital Uruguay S.A., en forma conjunta. Las mismas, son sociedades constituidas y domiciliadas en la República Oriental del Uruguay, cuyo beneficiario final es Eduardo S. Elsztain.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 10 de noviembre de 2025.

Al 30 de septiembre de 2025, el Grupo opera en dos líneas de negocios importantes: (i) negocio agropecuario y (ii) negocio de propiedades urbanas e inversiones.

### **Reexpresión retroactiva de los estados financieros previamente emitidos – Corrección en el ajuste por inflación de la prima de emisión asociada al ejercicio de warrants**

En el marco del análisis y revisión de determinadas registraciones contables vinculadas al patrimonio neto, la Gerencia de la Sociedad detectó, al 30 de junio de 2025, un error en el cómputo del ajuste por inflación de la prima de emisión correspondiente al ejercicio de warrants realizado durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022.

Este error implicó una duplicación del reconocimiento del ajuste por inflación asociado a la prima de emisión correspondiente al ejercicio de los warrants, generando un aumento indebido de dicha prima y, en contrapartida, un mayor ajuste por inflación negativo en resultados. La corrección de este error mejora el resultado neto de dichos ejercicios y afecta subsidiariamente otras partidas como el honorario por gerenciamiento, incrementando los resultados no asignados de la compañía de cada uno de esos ejercicios. Estas diferencias no tuvieron impacto en el impuesto a las ganancias ya que se venían provisionando los quebrantos remanentes.

Como consecuencia de lo expuesto, la Sociedad procedió a reexpresar retroactivamente las partidas involucradas de sus estados financieros ya emitidos, corrigiendo el error detectado conforme a lo establecido en la NIC 8, siendo los impactos en los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2024 los siguientes:

|                                   | 30.09.2024<br>Previamente<br>emitido | Reexpresión<br>a moneda<br>homogénea | 30.09.2024       | Ajuste         | 30.09.2024<br>Ajustado |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------|------------------------|
| <b>Pasivo corriente</b>           |                                      |                                      |                  |                |                        |
| Deudas comerciales y otras deudas | 290.352                              | 92.209                               | 382.561          | 2.045          | 384.606                |
| <b>Total del pasivo corriente</b> | <b>736.545</b>                       | <b>233.909</b>                       | <b>970.454</b>   | <b>2.045</b>   | <b>972.499</b>         |
| <b>TOTAL DEL PASIVO</b>           | <b>2.039.477</b>                     | <b>647.688</b>                       | <b>2.687.165</b> | <b>2.045</b>   | <b>2.689.210</b>       |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>            |                                      |                                      |                  |                |                        |
| Atribuible al controlante         | 746.726                              | 237.142                              | 983.868          | (2.045)        | 981.823                |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>  | <b>1.659.964</b>                     | <b>527.164</b>                       | <b>2.187.128</b> | <b>(2.045)</b> | <b>2.185.083</b>       |

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

|                                          | 30.09.2024<br>Previamente<br>emitido | Reexpresión<br>a moneda<br>homogénea | 30.09.2024      | Ajuste        | 30.09.2024<br>Ajustado |
|------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|---------------|------------------------|
| RECPAM                                   | (6.909)                              | (2.194)                              | (9.103)         | 17.470        | 8.367                  |
| <b>Resultados financieros, netos</b>     | <b>32.263</b>                        | <b>10.246</b>                        | <b>42.509</b>   | <b>17.470</b> | <b>59.979</b>          |
| <b>Resultado del período</b>             | <b>(72.374)</b>                      | <b>(22.983)</b>                      | <b>(95.357)</b> | <b>17.470</b> | <b>(77.887)</b>        |
| <b>Resultado por acción del período:</b> |                                      |                                      |                 |               |                        |
| Básico                                   | (66,54)                              | (21,11)                              | (87,65)         | 29,36         | (58,29)                |
| Diluido                                  | (66,54)                              | (21,11)                              | (87,65)         | 29,36         | (58,29)                |

  

|                                                                        | 30.09.2024<br>Previamente<br>emitido | Reexpresión<br>a moneda<br>homogénea | 30.09.2024      | Ajuste          | 30.09.2024<br>Ajustado |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Efectivo generado por las operaciones                                  | 30.901                               | 9.813                                | 40.714          | 15.941          | 56.655                 |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>  | <b>28.374</b>                        | <b>9.012</b>                         | <b>37.386</b>   | <b>15.941</b>   | <b>53.327</b>          |
| Ejercicio de warrants                                                  | 14.791                               | 4.698                                | 19.489          | (15.941)        | 3.548                  |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b> | <b>(8.686)</b>                       | <b>(2.758)</b>                       | <b>(11.444)</b> | <b>(15.941)</b> | <b>(27.385)</b>        |

## 2. Resumen de las políticas contables significativas

### 2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados Anuales del Grupo al 30 de junio de 2025 preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el IASB. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las Normas de Contabilidad NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de Índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). Las tablas a continuación muestran la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 30 de septiembre de 2025 y por el período de 12 meses finalizado en la misma fecha, según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

|                             | <u>al 30 de septiembre de</u> | <u>al 30 de septiembre de</u> |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <u>Variación de precios</u> | <u>2025 (tres meses)</u>      | <u>2025 (doce meses)</u>      |
|                             | 6%                            | 32%                           |

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de septiembre de 2025 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **2.2 Políticas contables**

Las políticas contables adoptadas en la presentación de los presentes estados financieros son consistentes con las utilizadas en la preparación de los Estados Financieros Consolidados Anuales, descritas en Nota 2 a los mismos.

## **2.3 Comparabilidad de la información**

Los saldos al 30 de junio de 2025 y 30 de septiembre de 2024 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29, ver Nota 2.1. Se han corregido y ajustado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período (Ver Nota 1).

## **2.4 Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios**

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia del Grupo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. En la preparación de estos estados financieros, los juicios significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por el Grupo en la preparación de los Estados Financieros Consolidados Anuales, descritas en la Nota 3 a los mismos.

## **3. Estacionalidad de las operaciones**

### **Negocio agropecuario**

Algunos de los negocios del Grupo están más afectados por la estacionalidad que otros. Las operaciones del negocio agropecuario del Grupo están sujetas a estacionalidad. Las cosechas y ventas de granos en Argentina generalmente se producen, en el caso del maíz, a partir de junio, y la soja a partir de marzo, del trigo a partir de octubre, y del girasol a partir de diciembre de cada año. En Brasil, la cosecha y venta de soja se produce a partir de febrero, y en el caso del maíz, las condiciones climáticas permiten dos campañas y, por lo tanto, la cosecha se produce entre marzo y julio. En Bolivia, las condiciones climáticas también permiten dos campañas de soja, maíz y sorgo y, por lo tanto, estos cultivos se cosechan en julio y mayo; mientras que el trigo se cosecha durante agosto y septiembre, respectivamente. En el caso de la caña de azúcar, la cosecha y posterior venta se efectúa entre abril y noviembre de cada año. Otros segmentos del negocio agropecuario como la hacienda tienden a ser más estables. Sin embargo, la producción de carne es generalmente mayor durante el segundo trimestre, cuando las condiciones son más favorables. En consecuencia, pueden existir variaciones significativas en los resultados del negocio agropecuario en cada uno de los trimestres.

### **Negocio de propiedades urbanas e inversiones**

Las operaciones de los centros comerciales del Grupo están sujetas a estacionalidad, lo cual afecta el nivel de ventas de los locatarios. Durante el período de verano en Argentina (meses de enero y febrero), los locatarios de los centros comerciales tienen los niveles más bajos de ventas, en comparación con el período de vacaciones de invierno (mes de julio) y el período de las fiestas de Navidad y Año Nuevo celebradas en diciembre, donde los locatarios de los centros comerciales tienden a tener sus picos de ventas. Las tiendas de vestimenta generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño, lo cual genera un efecto positivo en las ventas de los centros comerciales. Los descuentos en las ventas al final de cada temporada también impactan en el negocio. En consecuencia, para las operaciones de los centros comerciales, generalmente se espera un mayor nivel de actividad en el período comprendido entre los meses de julio y diciembre que entre enero y junio.

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **4. Adquisiciones y disposiciones**

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

### **Negocio de propiedades urbanas e inversiones**

#### **Venta de lotes “Ramblas del Plata” - IRSA**

El 17 de julio de 2025, IRSA firmó una adenda al boleto de compraventa del 27 de enero de 2025 la cual consistió en el cambio de uno de los lotes abonándose un adicional de USD 3,5 millones en efectivo y agregándose al precio la entrega de m2 vendibles por un valor de USD 3,6 millones. Esta operación agrega al acuerdo original un valor de USD 7,1 millones, equivalentes a ARS 8.953 millones, por 5.000 m2 vendibles adicionales como resultado del cambio del lote en cuestión.

La presente transacción fue contabilizada como un traslado entre los rubros propiedades de inversión y propiedades para la venta, y generó un resultado por ARS 1.285 millones el cual fue impactado en el resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades inversión, del estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

#### **Adquisición de “Al Oeste Shopping” - IRSA**

El 17 de septiembre de 2025 informamos que la IRSA adquirió el centro comercial “Al Oeste Shopping”, mediante escritura de compraventa del inmueble y transferencia del fondo de comercio. Esta propiedad se encuentra en la intersección de las avenidas Luis Güemes y Presidente Perón, en la localidad de Haedo, partido de Morón, en el oeste del Gran Buenos Aires.

Dicho centro comercial se encuentra actualmente operando por debajo de su potencial, por lo cual, la compañía proyecta reconvertirlo en outlet y relanzarlo en el transcurso del próximo año.

“Al Oeste Shopping” cuenta con un ABL de aproximadamente 20.000 m2 que incluye 40 locales, 6 locales gastronómicos, 5 canchas de pádel, 14 salas de cines y 1.075 espacios de estacionamiento. Asimismo, posee un potencial de expansión de 12.000 m2 de ABL.

El monto de la operación fue fijado en USD 9 millones, de los cuales a la fecha se abonó la suma de USD 4,5 millones y el saldo restante será abonado en cuatro cuotas anuales.

La presente transacción fue contabilizada como un alta en el rubro propiedades de inversión por ARS 12.352 millones y activos intangibles por ARS 14 millones, e intereses a devengar por ARS 1.069 millones.

## **5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable**

Los presentes estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 5 a los Estados Financieros Consolidados Anuales. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Grupo desde el cierre del ejercicio.

Desde el 30 de junio de 2025 y hasta la fecha de los presentes estados financieros, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado).

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 6. Información por segmentos

Tal como se explica en Nota 6 a los Estados Financieros Consolidados Anuales, el Grupo reporta la información por segmentos desde la perspectiva de productos y servicios: (i) negocio agropecuario y (ii) negocio de propiedades urbanas e inversiones.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos del Grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales, por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

| 30.09.2025                                                                                                                 |                          |                                                |                                 |                        |              |                                                                        |                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                            | Negocio Agropecuario (I) | Negocio propiedades urbanas e inversiones (II) | Total información por segmentos | Negocios conjuntos (i) | Ajustes (ii) | Eliminaciones inter-segmentos y activos / pasivos no reportables (iii) | Total estados de resultados / estado de situación financiera |
| Ingresos                                                                                                                   | 190.163                  | 103.202                                        | 293.365                         | (610)                  | 26.667       | (893)                                                                  | 318.529                                                      |
| Costos                                                                                                                     | (159.906)                | (23.236)                                       | (183.142)                       | 64                     | (26.795)     | 6                                                                      | (209.867)                                                    |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha | (2.500)                  | -                                              | (2.500)                         | -                      | -            | 741                                                                    | (1.759)                                                      |
| Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha                                         | 7.272                    | -                                              | 7.272                           | -                      | -            | -                                                                      | 7.272                                                        |
| Resultado bruto                                                                                                            | 35.029                   | 79.966                                         | 114.995                         | (546)                  | (128)        | (146)                                                                  | 114.175                                                      |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión                                               | -                        | 216.995                                        | 216.995                         | 270                    | -            | -                                                                      | 217.265                                                      |
| Gastos generales y de administración                                                                                       | (11.555)                 | (16.441)                                       | (27.996)                        | 71                     | -            | 83                                                                     | (27.842)                                                     |
| Gastos de comercialización                                                                                                 | (21.651)                 | (6.321)                                        | (27.972)                        | 26                     | -            | 106                                                                    | (27.840)                                                     |
| Otros resultados operativos, netos                                                                                         | (5.487)                  | (2.479)                                        | (7.966)                         | (3)                    | 128          | 36                                                                     | (7.805)                                                      |
| Honorarios por gerenciamiento                                                                                              | -                        | -                                              | -                               | -                      | (2.968)      | -                                                                      | (2.968)                                                      |
| Resultado operativo                                                                                                        | (3.664)                  | 271.720                                        | 268.056                         | (182)                  | (2.968)      | 79                                                                     | 264.985                                                      |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos                                                              | (736)                    | (4.492)                                        | (5.228)                         | 565                    | -            | -                                                                      | (4.663)                                                      |
| Resultado del segmento                                                                                                     | (4.400)                  | 267.228                                        | 262.828                         | 383                    | (2.968)      | 79                                                                     | 260.322                                                      |
| Activos reportables                                                                                                        | 1.156.589                | 3.160.430                                      | 4.317.019                       | (2.218)                | -            | 1.524.357                                                              | 5.839.158                                                    |
| Pasivos reportables (*)                                                                                                    | -                        | -                                              | -                               | -                      | -            | (3.313.708)                                                            | (3.313.708)                                                  |
| Activos reportables, netos                                                                                                 | 1.156.589                | 3.160.430                                      | 4.317.019                       | (2.218)                | -            | (1.789.351)                                                            | 2.525.450                                                    |

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2024:

|                                                                                                                            | 30.09.2024               |                                                |                                 |                        |              |                                                                        |                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                            | Negocio Agropecuario (I) | Negocio propiedades urbanas e inversiones (II) | Total información por segmentos | Negocios conjuntos (i) | Ajustes (ii) | Eliminaciones inter-segmentos y activos / pasivos no reportables (iii) | Total estados de resultados / estado de situación financiera ajustado (iv) |
| Ingresos                                                                                                                   | 151.710                  | 95.517                                         | 247.227                         | (560)                  | 23.457       | (423)                                                                  | 269.701                                                                    |
| Costos                                                                                                                     | (139.990)                | (19.301)                                       | (159.291)                       | 55                     | (23.591)     | -                                                                      | (182.827)                                                                  |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha | (2.960)                  | -                                              | (2.960)                         | -                      | -            | 378                                                                    | (2.582)                                                                    |
| Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha                                         | 2.666                    | -                                              | 2.666                           | -                      | -            | -                                                                      | 2.666                                                                      |
| <b>Resultado bruto</b>                                                                                                     | <b>11.426</b>            | <b>76.216</b>                                  | <b>87.642</b>                   | <b>(505)</b>           | <b>(134)</b> | <b>(45)</b>                                                            | <b>86.958</b>                                                              |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión                                               | (606)                    | (292.352)                                      | (292.958)                       | 178                    | -            | -                                                                      | (292.780)                                                                  |
| Resultado por venta de campo                                                                                               | 28.938                   | -                                              | 28.938                          | -                      | -            | -                                                                      | 28.938                                                                     |
| Gastos generales y de administración                                                                                       | (11.658)                 | (14.746)                                       | (26.404)                        | 87                     | -            | 61                                                                     | (26.256)                                                                   |
| Gastos de comercialización                                                                                                 | (18.408)                 | (5.767)                                        | (24.175)                        | 36                     | -            | (16)                                                                   | (24.155)                                                                   |
| Otros resultados operativos, netos                                                                                         | 5.151                    | (5.348)                                        | (197)                           | (4)                    | 62           | (13)                                                                   | (152)                                                                      |
| Honorarios por gerenciamiento                                                                                              | -                        | -                                              | -                               | -                      | -            | -                                                                      | -                                                                          |
| <b>Resultado operativo</b>                                                                                                 | <b>14.843</b>            | <b>(241.997)</b>                               | <b>(227.154)</b>                | <b>(208)</b>           | <b>(72)</b>  | <b>(13)</b>                                                            | <b>(227.447)</b>                                                           |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos                                                              | (1.308)                  | 10.444                                         | 9.136                           | 310                    | -            | -                                                                      | 9.446                                                                      |
| <b>Resultado del segmento</b>                                                                                              | <b>13.535</b>            | <b>(231.553)</b>                               | <b>(218.018)</b>                | <b>102</b>             | <b>(72)</b>  | <b>(13)</b>                                                            | <b>(218.001)</b>                                                           |
| Activos reportables                                                                                                        | 1.042.439                | 2.603.356                                      | 3.645.795                       | 1.046                  | -            | 1.227.452                                                              | 4.874.293                                                                  |
| Pasivos reportables (*)                                                                                                    | -                        | -                                              | -                               | -                      | -            | (2.689.210)                                                            | (2.689.210)                                                                |
| <b>Activos reportables, netos</b>                                                                                          | <b>1.042.439</b>         | <b>2.603.356</b>                               | <b>3.645.795</b>                | <b>1.046</b>           | <b>-</b>     | <b>(1.461.758)</b>                                                     | <b>2.185.083</b>                                                           |

(i) Representa el valor patrimonial proporcional de aquellos negocios conjuntos que fueron consolidados proporcionalmente a fines de la información por segmentos.

(ii) Incluye un resultado bruto de ARS (128) y ARS (134) correspondiente a Expensas y FPC, al 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente y ARS 2.968 a Honorarios por gerenciamiento, al 30 de septiembre de 2025.

(iii) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, derecho de uso de activos y activos intangibles excepto por derecho a recibir futuras unidades en permuta.

(iv) Ver Nota 1 a los presentes estados financieros consolidados.

(\*) El CODM centra su revisión en los activos reportables.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(I) *Línea de negocios agropecuarios:*

Las siguientes tablas presentan los segmentos incluidos en la línea de negocio agropecuario:

|                                                                                                                            | 30.09.2025              |                                    |                |                |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------|
|                                                                                                                            | Producción agropecuaria | Ventas y transformación de tierras | Corporativo    | Otros          | Total Negocio agropecuario |
| Ingresos                                                                                                                   | 137.523                 | -                                  | -              | 52.640         | 190.163                    |
| Costos                                                                                                                     | (122.794)               | (62)                               | -              | (37.050)       | (159.906)                  |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha | (2.500)                 | -                                  | -              | -              | (2.500)                    |
| Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha                                         | 7.272                   | -                                  | -              | -              | 7.272                      |
| <b>Resultado bruto</b>                                                                                                     | <b>19.501</b>           | <b>(62)</b>                        | <b>-</b>       | <b>15.590</b>  | <b>35.029</b>              |
| Gastos generales y de administración                                                                                       | (7.003)                 | (47)                               | (1.149)        | (3.356)        | (11.555)                   |
| Gastos de comercialización                                                                                                 | (13.482)                | (15)                               | -              | (8.154)        | (21.651)                   |
| Otros resultados operativos, netos                                                                                         | 3.976                   | (10.168)                           | -              | 705            | (5.487)                    |
| <b>Resultado operativo</b>                                                                                                 | <b>2.992</b>            | <b>(10.292)</b>                    | <b>(1.149)</b> | <b>4.785</b>   | <b>(3.664)</b>             |
| Resultado por participación en asociadas                                                                                   | (669)                   | -                                  | -              | (67)           | (736)                      |
| <b>Resultado del segmento</b>                                                                                              | <b>2.323</b>            | <b>(10.292)</b>                    | <b>(1.149)</b> | <b>4.718</b>   | <b>(4.400)</b>             |
| Propiedades de inversión                                                                                                   | -                       | 82.126                             | -              | -              | 82.126                     |
| Propiedades, planta y equipo                                                                                               | 665.427                 | 45.884                             | -              | 3.634          | 714.945                    |
| Participación en asociadas y negocios conjuntos                                                                            | 8.966                   | -                                  | -              | 256            | 9.222                      |
| Otros activos reportables                                                                                                  | 240.090                 | -                                  | -              | 110.206        | 350.296                    |
| <b>Activos reportables</b>                                                                                                 | <b>914.483</b>          | <b>128.010</b>                     | <b>-</b>       | <b>114.096</b> | <b>1.156.589</b>           |

|                                                                                                                            | 30.09.2024              |                                    |                |                 |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------------|
|                                                                                                                            | Producción agropecuaria | Ventas y transformación de tierras | Corporativo    | Otros           | Total Negocio agropecuario |
| Ingresos                                                                                                                   | 118.826                 | -                                  | -              | 32.884          | 151.710                    |
| Costos                                                                                                                     | (102.339)               | (87)                               | -              | (37.564)        | (139.990)                  |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha | (2.960)                 | -                                  | -              | -               | (2.960)                    |
| Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha                                         | 2.666                   | -                                  | -              | -               | 2.666                      |
| <b>Resultado bruto</b>                                                                                                     | <b>16.193</b>           | <b>(87)</b>                        | <b>-</b>       | <b>(4.680)</b>  | <b>11.426</b>              |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión                                               | -                       | (606)                              | -              | -               | (606)                      |
| Resultado por venta de campos                                                                                              | -                       | 28.938                             | -              | -               | 28.938                     |
| Gastos generales y de administración                                                                                       | (6.706)                 | (24)                               | (1.125)        | (3.803)         | (11.658)                   |
| Gastos de comercialización                                                                                                 | (11.407)                | (903)                              | -              | (6.098)         | (18.408)                   |
| Otros resultados operativos, netos                                                                                         | 4.624                   | (212)                              | -              | 739             | 5.151                      |
| <b>Resultado operativo</b>                                                                                                 | <b>2.704</b>            | <b>27.106</b>                      | <b>(1.125)</b> | <b>(13.842)</b> | <b>14.843</b>              |
| Resultado por participación en asociadas                                                                                   | (647)                   | -                                  | -              | (661)           | (1.308)                    |
| <b>Resultado del segmento</b>                                                                                              | <b>2.057</b>            | <b>27.106</b>                      | <b>(1.125)</b> | <b>(14.503)</b> | <b>13.535</b>              |
| Propiedades de inversión                                                                                                   | -                       | 90.093                             | -              | -               | 90.093                     |
| Propiedades, planta y equipo                                                                                               | 654.498                 | 1.862                              | -              | 4.717           | 661.077                    |
| Participación en asociadas y negocios conjuntos                                                                            | 9.248                   | -                                  | -              | 1.030           | 10.278                     |
| Otros activos reportables                                                                                                  | 169.033                 | -                                  | -              | 111.958         | 280.991                    |
| <b>Activos reportables</b>                                                                                                 | <b>832.779</b>          | <b>91.955</b>                      | <b>-</b>       | <b>117.705</b>  | <b>1.042.439</b>           |



# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## (II) Línea de negocio de propiedades urbanas e inversiones:

Las siguientes tablas presentan los segmentos incluidos en el negocio de propiedades urbanas e inversiones:

|                                                                                  | 30.09.2025          |          |                      |          |         |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|----------------------|----------|---------|-----------|
|                                                                                  | Centros comerciales | Oficinas | Ventas y desarrollos | Hoteles  | Otros   | Total     |
| Ingresos                                                                         | 72.823              | 6.085    | 4.052                | 17.787   | 2.455   | 103.202   |
| Costos                                                                           | (6.322)             | (574)    | (3.368)              | (12.174) | (798)   | (23.236)  |
| Resultado bruto                                                                  | 66.501              | 5.511    | 684                  | 5.613    | 1.657   | 79.966    |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (i) | 63.953              | 45.623   | 107.624              | -        | (205)   | 216.995   |
| Gastos generales y de administración                                             | (8.050)             | (497)    | (3.625)              | (2.628)  | (1.641) | (16.441)  |
| Gastos de comercialización                                                       | (3.716)             | (217)    | (723)                | (1.268)  | (397)   | (6.321)   |
| Otros resultados operativos, netos                                               | 468                 | 147      | 70                   | (169)    | (2.995) | (2.479)   |
| Resultado operativo                                                              | 119.156             | 50.567   | 104.030              | 1.548    | (3.581) | 271.720   |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos                    | -                   | -        | -                    | -        | (4.492) | (4.492)   |
| Resultado del segmento                                                           | 119.156             | 50.567   | 104.030              | 1.548    | (8.073) | 267.228   |
| Propiedades de inversión y propiedades para la venta                             | 1.610.386           | 314.334  | 961.704              | -        | 2.040   | 2.888.464 |
| Propiedades, planta y equipo                                                     | 4.950               | 534      | 28.302               | 50.446   | 4.138   | 88.370    |
| Participación en asociadas y negocios conjuntos                                  | -                   | -        | -                    | -        | 175.660 | 175.660   |
| Otros activos reportables                                                        | 2.200               | 1.879    | -                    | 668      | 3.189   | 7.936     |
| Activos reportables                                                              | 1.617.536           | 316.747  | 990.006              | 51.114   | 185.027 | 3.160.430 |

(i) Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una ganancia de ARS 216.995 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:

Nivel 2:

(a) El valor de nuestros edificios de oficinas, reservas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales aumentó un 18.24% durante el periodo de tres meses al 30 de septiembre de 2025 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período la cual estuvo por encima de la inflación. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas y adquisiciones del período.

Nivel 3:

(a) resultado neto negativo de ARS 73.514 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación;

(b) impacto positivo de ARS 202.907 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;

(c) una disminución de 9 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 11 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para la perpetuidad, originada principalmente por una baja de los componentes de riesgo país de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó un aumento en el valor de los centros comerciales de ARS 17.356 millones;

Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 85.927 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

|                                                                              | 30.09.2024          |          |                      |          |         |           |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|----------------------|----------|---------|-----------|
|                                                                              | Centros comerciales | Oficinas | Ventas y desarrollos | Hoteles  | Otros   | Total     |
| Ingresos                                                                     | 68.304              | 5.403    | 1.926                | 18.212   | 1.672   | 95.517    |
| Costos                                                                       | (4.829)             | (378)    | (1.821)              | (11.198) | (1.075) | (19.301)  |
| Resultado bruto                                                              | 63.475              | 5.025    | 105                  | 7.014    | 597     | 76.216    |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | (7.344)             | (89.257) | (195.506)            | -        | (245)   | (292.352) |
| Gastos generales y de administración                                         | (6.685)             | (538)    | (2.609)              | (3.231)  | (1.683) | (14.746)  |
| Gastos de comercialización                                                   | (3.256)             | (126)    | (555)                | (1.390)  | (440)   | (5.767)   |
| Otros resultados operativos, netos                                           | (96)                | (86)     | (9.039)              | (71)     | 3.944   | (5.348)   |
| Resultado operativo                                                          | 46.094              | (84.982) | (207.604)            | 2.322    | 2.173   | (241.997) |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos                | -                   | -        | -                    | -        | 10.444  | 10.444    |
| Resultado del segmento                                                       | 46.094              | (84.982) | (207.604)            | 2.322    | 12.617  | (231.553) |
| Propiedades de inversión y propiedades para la venta                         | 1.022.759           | 353.143  | 872.230              | -        | 2.914   | 2.251.046 |
| Propiedades, planta y equipo                                                 | 4.494               | 511      | 28.308               | 45.539   | 4.283   | 83.135    |
| Participación en asociadas y negocios conjuntos                              | -                   | -        | -                    | -        | 192.336 | 192.336   |
| Otros activos reportables                                                    | 1.272               | 933      | 70.522               | 995      | 3.117   | 76.839    |
| Activos reportables                                                          | 1.028.525           | 354.587  | 971.060              | 46.534   | 202.650 | 2.603.356 |

Véase nuestro informe de fecha 10/11/2025

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

|                                                            | 30.09.2025     | 30.06.2025     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Inicio del período / ejercicio</b>                      | <b>198.559</b> | <b>203.272</b> |
| Aportes de capital (Nota 27)                               | 315            | 37             |
| Venta de participación en asociadas                        | -              | (3.961)        |
| Participación en los resultados, netos                     | (4.663)        | 28.494         |
| Otros resultados integrales                                | 377            | (506)          |
| Dividendos (Nota 27)                                       | (2.409)        | (28.990)       |
| Transferencia de/a inversiones en activos financieros (ii) | -              | 370            |
| Disminución de participación (iii)                         | -              | (157)          |
| <b>Cierre del período / ejercicio (i)</b>                  | <b>192.179</b> | <b>198.559</b> |

(i) Al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025 incluye (ARS 99) y (ARS 172) respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 19).

(ii) Corresponde a las acciones de GCDI S.A. y Challenger Gold Ltd.

(iii) Corresponde a la disminución de participación por liquidación de Cyrsa S.A.

A continuación, se detalla información adicional sobre las principales inversiones del Grupo en asociadas y negocios conjuntos:

| Nombre de la Sociedad                       | % de participación accionaria |            | Valor de la participación del Grupo sobre el patrimonio |                | Participación del Grupo sobre los resultados integrales |              |
|---------------------------------------------|-------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------|--------------|
|                                             | 30.09.2025                    | 30.06.2025 | 30.09.2025                                              | 30.06.2025     | 30.09.2025                                              | 30.09.2024   |
| New Lipstick                                | 49,96%                        | 49,96%     | 1.677                                                   | 1.560          | 117                                                     | (84)         |
| BHSA                                        | 29,12%                        | 29,12%     | 135.019                                                 | 141.828        | (6.809)                                                 | 5.795        |
| BACS                                        | 37,72%                        | 37,72%     | 11.137                                                  | 11.703         | (566)                                                   | (117)        |
| Nuevo Puerto Santa Fe S.A.                  | 50,00%                        | 50,00%     | 7.212                                                   | 9.011          | 581                                                     | 317          |
| GCDI                                        | -                             | -          | -                                                       | -              | -                                                       | 912          |
| La Rural S.A.                               | 50,00%                        | 50,00%     | 25.166                                                  | 22.273         | 2.892                                                   | 4.038        |
| Agrouanga S.A.                              | 34,86%                        | 34,86%     | 7.123                                                   | 7.775          | (652)                                                   | (514)        |
| Otras asociadas y negocios conjuntos        | N/A                           | N/A        | 4.845                                                   | 4.409          | 151                                                     | (1.009)      |
| <b>Total asociadas y negocios conjuntos</b> |                               |            | <b>192.179</b>                                          | <b>198.559</b> | <b>(4.286)</b>                                          | <b>9.338</b> |

| Nombre de la Sociedad      | Sede de la Sociedad / País de constitución | Actividad principal | Acciones Ordin. 1 voto | Última información financiera  |                       |              |
|----------------------------|--------------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------|
|                            |                                            |                     |                        | Capital social (valor nominal) | Resultado del período | Patrimonio   |
| New Lipstick               | EE.UU.                                     | Inmobiliaria        | 23.631.037             | (*) 47                         | (*) (1)               | (*) (51)     |
| BHSA                       | Argentina                                  | Financiera          | 436.780.922            | (**) 1.500                     | (**) (23.383)         | (**) 450.806 |
| BACS                       | Argentina                                  | Financiera          | 33.125.751             | (**) 88                        | (**) (1.501)          | (**) 29.522  |
| Nuevo Puerto Santa Fe S.A. | Argentina                                  | Inmobiliaria        | 138.750                | 28                             | 1.162                 | 13.810       |
| La Rural S.A.              | Argentina                                  | Eventos y otros     | 714.998                | (**) 1                         | (**) 5.870            | (**) 50.252  |
| Agrouanga S.A.             | Argentina                                  | Agropecuaria        | 2.532.206              | 7                              | (1.872)               | 2.167        |

(\*) Importes expresados en dólares.

(\*\*) Incluye los ajustes necesarios para arribar a los saldos bajo NIIF.

### Puerto Retiro (negocio conjunto)

No hubo cambios a lo informado en Nota 7 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

### La Rural S.A. (negocio conjunto)

No hubo cambios a lo informado en Nota 7 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

### Arcos

No hubo cambios a lo informado en Nota 7 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

Véase nuestro informe de fecha 10/11/2025

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

|                                                          | 30.09.2025       |                  | 30.06.2025       |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                          | Nivel 2          | Nivel 3          | Nivel 2          | Nivel 3          |
| <b>Valor razonable al inicio del período / ejercicio</b> | <b>1.037.057</b> | <b>1.510.543</b> | <b>1.606.277</b> | <b>979.642</b>   |
| Altas                                                    | 17.813           | 5.380            | 28.552           | 50.406           |
| Bajas                                                    | -                | -                | (9.631)          | (19)             |
| Transferencias                                           | (10.229)         | (410)            | (117.773)        | (4.051)          |
| Resultado neto de cambios en el valor razonable          | 161.477          | 55.788           | (464.494)        | 484.707          |
| Altas de costos iniciales de arrendamiento               | 4                | 66               | 69               | 124              |
| Amortización de costos iniciales de arrendamiento (i)    | (36)             | (65)             | (139)            | (266)            |
| Diferencia de conversión                                 | 7.488            | -                | (5.804)          | -                |
| <b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b> | <b>1.213.574</b> | <b>1.571.302</b> | <b>1.037.057</b> | <b>1.510.543</b> |

(i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado dentro de las líneas "Costos", en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24).

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo:

|                                          | 30.09.2025       | 30.06.2025       |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Arrendamientos de tierras de cultivos    | 82.126           | 78.423           |
| Oficinas y otras propiedades en alquiler | 341.920          | 292.630          |
| Centros comerciales (i)                  | 1.590.380        | 1.525.663        |
| Reservas de tierra                       | 767.892          | 648.120          |
| Propiedades en desarrollo                | 689              | 689              |
| Otros                                    | 1.869            | 2.075            |
| <b>Total</b>                             | <b>2.784.876</b> | <b>2.547.600</b> |

(i) Incluye cocheras

Los siguientes montos han sido reconocidos en el estado de resultados y otros resultados integrales:

|                                                                                               | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingresos                                                                                      | 108.931    | 100.707    |
| Costos operativos directos                                                                    | (35.638)   | (32.347)   |
| Costos de desarrollos                                                                         | (1.601)    | (675)      |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (i) | 217.265    | (292.794)  |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (ii)   | -          | 14         |

(i) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descrito en el apartado llamado "técnicas de valuación" en Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025, afectado principalmente por los efectos macroeconómicos de inflación y variación en los tipos de cambio de referencia mencionados allí.

(ii) Corresponde al resultado por cambios en el valor razonable realizado por las ventas ocurridas durante el período de los inmuebles considerados como propiedades de inversión.

Las técnicas de valuación se encuentran descriptas en Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados Anuales. No hubo cambios en dichas técnicas.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

|                                                        | Establecimientos agropecuarios | Planta productora (iii) | Edificios e instalaciones | Maquinarias y equipos | Otros (i)     | 30.09.2025     | 30.06.2025     |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------|----------------|----------------|
| Costos                                                 | 683.164                        | 79.182                  | 174.896                   | 68.995                | 42.742        | 1.048.979      | 1.013.616      |
| Depreciación acumulada                                 | (82.190)                       | (47.994)                | (76.252)                  | (59.841)              | (27.487)      | (293.764)      | (259.425)      |
| <b>Valor residual al inicio del período/ ejercicio</b> | <b>600.974</b>                 | <b>31.188</b>           | <b>98.644</b>             | <b>9.154</b>          | <b>15.255</b> | <b>755.215</b> | <b>754.191</b> |
| Altas                                                  | 6.670                          | 882                     | 3.820                     | 351                   | 929           | 12.652         | 47.412         |
| Incorporación por combinación de negocios              | -                              | -                       | -                         | -                     | -             | -              | 5.175          |
| Bajas                                                  | -                              | (223)                   | (26)                      | -                     | (78)          | (327)          | (12.345)       |
| Diferencia de conversión                               | 37.015                         | 2.871                   | 1.528                     | (4)                   | 873           | 42.283         | (31.504)       |
| Transferencias                                         | 3.699                          | 72                      | (14)                      | 96                    | 14            | 3.867          | 26.625         |
| Depreciación (ii)                                      | (3.021)                        | (3.867)                 | (1.999)                   | (846)                 | (675)         | (10.408)       | (34.339)       |
| <b>Saldos al cierre del período/ ejercicio</b>         | <b>645.337</b>                 | <b>30.923</b>           | <b>101.953</b>            | <b>8.751</b>          | <b>16.318</b> | <b>803.282</b> | <b>755.215</b> |
| Costos                                                 | 730.548                        | 82.784                  | 180.204                   | 69.438                | 44.480        | 1.107.454      | 1.048.979      |
| Depreciación acumulada                                 | (85.211)                       | (51.861)                | (78.251)                  | (60.687)              | (28.162)      | (304.172)      | (293.764)      |
| <b>Valor residual al cierre del período/ ejercicio</b> | <b>645.337</b>                 | <b>30.923</b>           | <b>101.953</b>            | <b>8.751</b>          | <b>16.318</b> | <b>803.282</b> | <b>755.215</b> |

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 30 de septiembre de 2025 el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea "Costos" por ARS 1.774, "Gastos generales y de administración" por ARS 738 y "gastos de comercialización" por ARS 178, en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24), ARS 7.718 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos.

(iii) Corresponde a la plantación de caña de azúcar con vida útil mayor a un año.

## 10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

|                                         | Propiedades terminadas | Propiedades en desarrollo | Propiedades sin desarrollar | 30.09.2025     | 30.06.2025     |
|-----------------------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Al inicio del período/ ejercicio</b> | <b>2.290</b>           | <b>153.303</b>            | <b>14.396</b>               | <b>169.989</b> | <b>29.466</b>  |
| Altas                                   | -                      | 1.106                     | 215                         | 1.321          | 3.186          |
| Diferencia de conversión                | -                      | 987                       | -                           | 987            | (702)          |
| Transferencias                          | -                      | 6.458                     | -                           | 6.458          | 173.047        |
| Desvalorización                         | -                      | -                         | -                           | -              | (20.266)       |
| Bajas                                   | -                      | (2.203)                   | (1)                         | (2.204)        | (14.742)       |
| <b>Al cierre del período/ ejercicio</b> | <b>2.290</b>           | <b>159.651</b>            | <b>14.610</b>               | <b>176.551</b> | <b>169.989</b> |
| No corriente                            |                        |                           |                             | 140.930        | 132.164        |
| Corriente                               |                        |                           |                             | 35.621         | 37.825         |
| <b>Total</b>                            |                        |                           |                             | <b>176.551</b> | <b>169.989</b> |

## 11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

|                                                | Llave de negocio | Sistemas de información y software | Unidades futuras a recibir por permutas y otros | 30.09.2025    | 30.06.2025     |
|------------------------------------------------|------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Costos                                         | 7.053            | 31.715                             | 29.724                                          | 68.492        | 141.733        |
| Amortización acumulada                         | -                | (25.093)                           | (13.198)                                        | (38.291)      | (34.645)       |
| <b>Valor al inicio del período/ ejercicio</b>  | <b>7.053</b>     | <b>6.622</b>                       | <b>16.526</b>                                   | <b>30.201</b> | <b>107.088</b> |
| Altas                                          | -                | 515                                | 14                                              | 529           | 4.217          |
| Bajas                                          | -                | -                                  | -                                               | -             | (15)           |
| Transferencias                                 | -                | 314                                | -                                               | 314           | (77.320)       |
| Diferencia de conversión                       | 63               | 116                                | -                                               | 179           | (123)          |
| Amortizaciones (i)                             | -                | (677)                              | (99)                                            | (776)         | (3.646)        |
| <b>Saldos al cierre del período/ ejercicio</b> | <b>7.116</b>     | <b>6.890</b>                       | <b>16.441</b>                                   | <b>30.447</b> | <b>30.201</b>  |
| Costos                                         | 7.116            | 32.660                             | 29.738                                          | 69.514        | 68.492         |
| Amortización acumulada                         | -                | (25.770)                           | (13.297)                                        | (39.067)      | (38.291)       |
| <b>Valor al cierre del período/ ejercicio</b>  | <b>7.116</b>     | <b>6.890</b>                       | <b>16.441</b>                                   | <b>30.447</b> | <b>30.201</b>  |

(i) Al 30 de septiembre de 2025, el cargo por amortización ha sido imputado ARS 618 dentro de "Costos", ARS 154 en "Gastos generales y de administración" y ARS 4 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24).

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 12. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición del derecho de uso de activos del Grupo al 30 de septiembre de 2025 y al 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

|                                                 | 30.09.2025     | 30.06.2025     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Establecimientos agropecuarios                  | 143.943        | 109.800        |
| Centro de convenciones                          | 4.518          | 4.690          |
| Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles | 10.156         | 10.721         |
| Maquinarias y equipamientos                     | 4.874          | 4.108          |
| <b>Total derecho de uso de activos</b>          | <b>163.491</b> | <b>129.319</b> |
| No corriente                                    | 163.491        | 129.319        |
| <b>Total</b>                                    | <b>163.491</b> | <b>129.319</b> |

A continuación, se detalla el cargo por depreciaciones del derecho de uso de activos:

|                                                            | 30.09.2025   | 30.09.2024   |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Establecimientos agropecuarios                             | 3.360        | 4.857        |
| Centro de convenciones                                     | 172          | 321          |
| Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles            | 566          | 455          |
| Maquinarias y equipamientos                                | 190          | 332          |
| <b>Total depreciación de derecho de uso de activos (i)</b> | <b>4.288</b> | <b>5.965</b> |

(i) Al 30 de septiembre de 2025, el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 453 dentro de "Costos", ARS 136 en "Gastos generales y de administración", y ARS 149 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24), ARS 3.550 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos.

La composición de los pasivos por arrendamientos del Grupo al 30 de septiembre de 2025 y al 30 de junio de 2025 es la siguiente:

|                                                 | 30.09.2025     | 30.06.2025     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Establecimientos agropecuarios                  | 153.451        | 117.563        |
| Centro de convenciones                          | 2.528          | 2.447          |
| Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles | 7.230          | 7.477          |
| <b>Total pasivo por arrendamientos</b>          | <b>163.209</b> | <b>127.487</b> |
| No corriente                                    | 118.392        | 93.726         |
| Corriente                                       | 44.817         | 33.761         |
| <b>Total</b>                                    | <b>163.209</b> | <b>127.487</b> |

## 13. Activos biológicos

La evolución en los activos biológicos del Grupo y su asignación a los distintos niveles de jerarquía de valor razonable por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

|                                                                                  | Sementera de granos |               | Sementera de caña de azúcar | Hacienda de rodeo (i) | Otras haciendas (i) | Otros      | 30.09.2025     | 30.06.2025     |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|------------|----------------|----------------|
|                                                                                  | Nivel 1             | Nivel 3       | Nivel 3                     | Nivel 2               | Nivel 2             | Nivel 1    |                |                |
| <b>Valor residual al inicio del período/ ejercicio</b>                           | <b>9.455</b>        | <b>43.751</b> | <b>29.197</b>               | <b>74.186</b>         | <b>902</b>          | <b>650</b> | <b>158.141</b> | <b>127.517</b> |
| Compras                                                                          | -                   | -             | -                           | 8.413                 | -                   | -          | 8.413          | 22.204         |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos | -                   | (2.890)       | 1.051                       | (110)                 | (65)                | -          | (2.014)        | 20.715         |
| Cosechas                                                                         | -                   | (64.154)      | (38.352)                    | -                     | -                   | -          | (102.506)      | (289.869)      |
| Ventas                                                                           | -                   | -             | -                           | (18.083)              | -                   | -          | (18.083)       | (39.632)       |
| Consumos                                                                         | -                   | -             | -                           | (65)                  | (1)                 | (27)       | (93)           | (518)          |
| Costos incurridos durante el período/ ejercicio                                  | 17.911              | 19.879        | 31.523                      | 10.713                | -                   | 32         | 80.058         | 332.701        |
| Diferencia de conversión                                                         | 677                 | 3.414         | 2.617                       | 1.952                 | -                   | -          | 8.660          | (14.977)       |
| <b>Saldo al cierre del período/ ejercicio</b>                                    | <b>28.043</b>       | <b>-</b>      | <b>26.036</b>               | <b>77.006</b>         | <b>836</b>          | <b>655</b> | <b>132.576</b> | <b>158.141</b> |
| No corriente (Producción)                                                        | -                   | -             | -                           | 47.347                | 722                 | 649        | 48.718         | 46.152         |
| Corriente (Consumible)                                                           | 28.043              | -             | 26.036                      | 29.659                | 114                 | 6          | 83.858         | 111.989        |
| <b>Valor residual al cierre del período/ ejercicio</b>                           | <b>28.043</b>       | <b>-</b>      | <b>26.036</b>               | <b>77.006</b>         | <b>836</b>          | <b>655</b> | <b>132.576</b> | <b>158.141</b> |

(i) Los activos biológicos con un ciclo de producción mayor a un año (es decir, hacienda) generaron un resultado por "Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos" que asciende a ARS (175) y ARS 7.823, por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, respectivamente; ARS 2.576 y ARS 8.587 se atribuyen a cambios en el precio, y ARS (2.751) y ARS (764) se atribuyen a cambios físicos generados por el resultado por producción, respectivamente.

Durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 no se han producido traslados entre jerarquías de valor razonable. Asimismo, no hubo reclasificaciones entre categorías de los mismos.

## Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El valor razonable menos los costos de venta de los productos agrícolas al momento de la cosecha (los cuales han sido cosechados durante el período / ejercicio) ascienden a ARS (22.769) y ARS (225.124) por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, respectivamente.

Ver Información sobre los procesos de valoración utilizados por la entidad en Nota 14 de los Estados Financieros Consolidados Anuales.

Al 30 de septiembre de 2025 el máximo y mejor uso de los activos biológicos no difiere en forma significativa de su utilización presente.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 los costos de producción activados fueron:

|                                                             | <b>30.09.2025</b> | <b>30.09.2024</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Insumos, labores y arrendamientos                           | 57.139            | 48.795            |
| Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal | 4.011             | 4.560             |
| Amortizaciones y depreciaciones                             | 11.268            | 14.392            |
| Honorarios y retribuciones por servicios                    | 530               | 88                |
| Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines   | 767               | 542               |
| Impuestos, tasas y contribuciones                           | 158               | 110               |
| Alquileres y expensas                                       | 102               | 59                |
| Fletes                                                      | 1.213             | 823               |
| Viáticos, movilidad y librería                              | 516               | 565               |
| Otros gastos                                                | 4.322             | 2.853             |
|                                                             | <b>80.026</b>     | <b>72.787</b>     |

### 14. Inventarios

La composición de los inventarios del Grupo al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

|                                  | <b>30.09.2025</b> | <b>30.06.2025</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Granos                           | 109.340           | 104.547           |
| Materiales e insumos             | 106.841           | 81.473            |
| Caña de azúcar                   | 1.393             | 1.358             |
| <b>Inventarios agropecuarios</b> | <b>217.574</b>    | <b>187.378</b>    |
| Suministro para hoteles          | 668               | 619               |
| <b>Total inventarios</b>         | <b>218.242</b>    | <b>187.997</b>    |

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 15. Instrumentos financieros por categoría

### *Determinación del valor razonable*

De acuerdo con la NIIF 7, la presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 16 a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2025 son los siguientes:

|                                                                                                                          | Activos financieros a costo amortizado | Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados |         |         | Subtotal activos financieros | Activos no financieros | Total     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------|---------|------------------------------|------------------------|-----------|
|                                                                                                                          |                                        | Nivel 1                                                         | Nivel 2 | Nivel 3 |                              |                        |           |
| 30 de septiembre de 2025                                                                                                 |                                        |                                                                 |         |         |                              |                        |           |
| Activos según el estado de situación financiera                                                                          |                                        |                                                                 |         |         |                              |                        |           |
| Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 16) | 476.957                                | 49.221                                                          | -       | -       | 526.178                      | 125.952                | 652.130   |
| Inversiones en activos financieros:                                                                                      |                                        |                                                                 |         |         |                              |                        |           |
| - Acciones de compañías públicas                                                                                         | -                                      | 26.918                                                          | -       | -       | 26.918                       | -                      | 26.918    |
| - Bonos                                                                                                                  | -                                      | 212.944                                                         | -       | -       | 212.944                      | -                      | 212.944   |
| - Fondos comunes de inversión                                                                                            | -                                      | 158.719                                                         | -       | -       | 158.719                      | -                      | 158.719   |
| - Otras                                                                                                                  | 6.233                                  | 11.425                                                          | 13.709  | 2.794   | 34.161                       | -                      | 34.161    |
| Instrumentos financieros derivados:                                                                                      |                                        |                                                                 |         |         |                              |                        |           |
| - Contratos de opciones sobre commodities                                                                                | -                                      | 788                                                             | -       | -       | 788                          | -                      | 788       |
| - Contratos de futuros sobre commodities                                                                                 | -                                      | 3.313                                                           | -       | -       | 3.313                        | -                      | 3.313     |
| - Contratos de futuros sobre bonos                                                                                       | -                                      | 97                                                              | -       | -       | 97                           | -                      | 97        |
| - Contratos de opciones de moneda extranjera                                                                             | -                                      | 7.857                                                           | -       | -       | 7.857                        | -                      | 7.857     |
| - Contratos de futuros de moneda extranjera                                                                              | -                                      | 1.207                                                           | -       | -       | 1.207                        | -                      | 1.207     |
| - Swaps                                                                                                                  | -                                      | -                                                               | 1.833   | -       | 1.833                        | -                      | 1.833     |
| - Otros                                                                                                                  | -                                      | 1.206                                                           | -       | -       | 1.206                        | -                      | 1.206     |
| Activos restringidos (i)                                                                                                 | 4.394                                  | -                                                               | -       | -       | 4.394                        | -                      | 4.394     |
| Activos financieros disponibles para la venta                                                                            |                                        |                                                                 |         |         |                              |                        |           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo:                                                                                     |                                        |                                                                 |         |         |                              |                        |           |
| - Efectivo en caja y bancos                                                                                              | 64.257                                 | -                                                               | -       | -       | 64.257                       | -                      | 64.257    |
| - Inversiones a corto plazo                                                                                              | 7.229                                  | 153.262                                                         | -       | -       | 160.491                      | -                      | 160.491   |
| Total de activo                                                                                                          | 559.070                                | 626.957                                                         | 15.542  | 2.794   | 1.204.363                    | 125.952                | 1.330.315 |

|                                                 | Pasivos financieros a costo amortizado | Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados | Subtotal pasivos financieros | Pasivos no financieros | Total     |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------|-----------|
|                                                 |                                        | Nivel 1                                                         |                              |                        |           |
| 30 de septiembre de 2025                        |                                        |                                                                 |                              |                        |           |
| Pasivos según el estado de situación financiera |                                        |                                                                 |                              |                        |           |
| Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)     | 327.768                                | -                                                               | 327.768                      | 158.460                | 486.228   |
| Préstamos (Nota 20)                             | 1.514.543                              | -                                                               | 1.514.543                    | -                      | 1.514.543 |
| Instrumentos financieros derivados:             |                                        |                                                                 |                              |                        |           |
| - Contratos de futuros sobre commodities        | -                                      | 2.977                                                           | 2.977                        | -                      | 2.977     |
| - Contratos de opciones en moneda extranjera    | -                                      | 58                                                              | 58                           | -                      | 58        |
| - Contratos de futuros en moneda extranjera     | -                                      | 221                                                             | 221                          | -                      | 221       |
| - Swaps                                         | -                                      | 6.263                                                           | 6.263                        | -                      | 6.263     |
| Pasivo por arrendamientos (Nota 12)             | 163.209                                | -                                                               | 163.209                      | -                      | 163.209   |
| Total de pasivo                                 | 2.005.520                              | 9.519                                                           | 2.015.039                    | 158.460                | 2.173.499 |

(i) Corresponden a depósitos y títulos dados en garantía destinados principalmente para el pago de préstamos.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2025 eran los siguientes:

|                                                                                                                          | Activos financieros a costo amortizado | Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados |               | Subtotal activos financieros | Activos no financieros | Total            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------|------------------------|------------------|
|                                                                                                                          |                                        | Nivel 1                                                         | Nivel 2       |                              |                        |                  |
| <b>30 de junio de 2025</b>                                                                                               |                                        |                                                                 |               |                              |                        |                  |
| <b>Activos según el estado de situación financiera</b>                                                                   |                                        |                                                                 |               |                              |                        |                  |
| Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 16) | 465.605                                | 55.928                                                          | -             | 521.533                      | 140.692                | 662.225          |
| Inversiones en activos financieros:                                                                                      |                                        |                                                                 |               |                              |                        |                  |
| - Acciones de compañías públicas                                                                                         | -                                      | 37.566                                                          | -             | 37.566                       | -                      | 37.566           |
| - Bonos                                                                                                                  | -                                      | 62.242                                                          | -             | 62.242                       | -                      | 62.242           |
| - Fondos comunes de inversión                                                                                            | -                                      | 142.191                                                         | -             | 142.191                      | -                      | 142.191          |
| - Otras                                                                                                                  | 5.955                                  | 6.661                                                           | 14.592        | 27.208                       | -                      | 27.208           |
| Instrumentos financieros derivados:                                                                                      |                                        |                                                                 |               |                              |                        |                  |
| - Contratos de opciones sobre commodities                                                                                | -                                      | 1.269                                                           | -             | 1.269                        | -                      | 1.269            |
| - Contratos de futuros sobre commodities                                                                                 | -                                      | 2.030                                                           | -             | 2.030                        | -                      | 2.030            |
| - Contratos de opciones de moneda extranjera                                                                             | -                                      | 4.374                                                           | -             | 4.374                        | -                      | 4.374            |
| - Swaps                                                                                                                  | -                                      | -                                                               | 2.026         | 2.026                        | -                      | 2.026            |
| - Otros                                                                                                                  | -                                      | 103                                                             | -             | 103                          | -                      | 103              |
| Efectivo y equivalentes de efectivo:                                                                                     |                                        |                                                                 |               |                              |                        |                  |
| - Efectivo en caja y bancos                                                                                              | 204.707                                | -                                                               | -             | 204.707                      | -                      | 204.707          |
| - Inversiones a corto plazo                                                                                              | -                                      | 61.119                                                          | -             | 61.119                       | -                      | 61.119           |
| <b>Total de activo</b>                                                                                                   | <b>676.267</b>                         | <b>373.483</b>                                                  | <b>16.618</b> | <b>1.066.368</b>             | <b>140.692</b>         | <b>1.207.060</b> |

|                                                        | Pasivos financieros a costo amortizado | Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados | Subtotal pasivos financieros | Pasivos no financieros | Total            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------|
|                                                        |                                        | Nivel 1                                                         |                              |                        |                  |
| <b>30 de junio de 2025</b>                             |                                        |                                                                 |                              |                        |                  |
| <b>Pasivos según el estado de situación financiera</b> |                                        |                                                                 |                              |                        |                  |
| Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)            | 269.043                                | -                                                               | 269.043                      | 163.196                | 432.239          |
| Préstamos (Nota 20)                                    | 1.423.272                              | -                                                               | 1.423.272                    | -                      | 1.423.272        |
| Instrumentos financieros derivados:                    |                                        |                                                                 |                              |                        |                  |
| - Contratos de opciones sobre commodities              | -                                      | 3                                                               | 3                            | -                      | 3                |
| - Contratos de futuros sobre commodities               | -                                      | 2.771                                                           | 2.771                        | -                      | 2.771            |
| - Contratos de opciones en moneda extranjera           | -                                      | 172                                                             | 172                          | -                      | 172              |
| - Contratos de futuros en moneda extranjera            | -                                      | 428                                                             | 428                          | -                      | 428              |
| - Swaps                                                | -                                      | 4.626                                                           | 4.626                        | -                      | 4.626            |
| Pasivo por arrendamientos (Nota 12)                    | 127.487                                | -                                                               | 127.487                      | -                      | 127.487          |
| <b>Total de pasivo</b>                                 | <b>1.819.802</b>                       | <b>8.000</b>                                                    | <b>1.827.802</b>             | <b>163.196</b>         | <b>1.990.998</b> |

(i) Corresponden a depósitos en garantía y fideicomisos.

Los modelos de valuación utilizados por el Grupo para la medición de los instrumentos de Nivel 2 no varían de los utilizados al 30 de junio de 2025.

Al 30 de septiembre de 2025 no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del grupo.

El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de Nivel 2 y 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla. Cuando no haya precios con cotización disponible en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos.

| Descripción                                | Modelo / Método de precio    | Parámetros                          | Jerarquía valor razonable | Rango |
|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------|
| Instrumentos financieros derivados – Swaps | Precio teórico               | Precio del subyacente y volatilidad | Nivel 2                   | -     |
| Opciones sobre compañías - Warrants        | Black & Scholes sin dilución | Precio del subyacente y volatilidad | Nivel 3                   | -     |



# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 16. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

|                                                   | 30.09.2025     | 30.06.2025     |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Deudores por ventas, alquileres y servicios (*)   | 460.479        | 414.702        |
| Menos: Previsión deudores incobrables             | (7.730)        | (6.731)        |
| <b>Total créditos por ventas</b>                  | <b>452.749</b> | <b>407.971</b> |
| Gastos pagados por adelantado                     | 73.052         | 93.089         |
| Préstamos, depósitos y otros saldos deudores      | 31.318         | 36.943         |
| Dividendos a cobrar                               | 14.171         | 19.817         |
| Depósitos en garantía                             | 107            | 99             |
| Créditos fiscales                                 | 52.979         | 47.014         |
| Otros                                             | 20.024         | 50.561         |
| <b>Total otros créditos</b>                       | <b>191.651</b> | <b>247.523</b> |
| <b>Total créditos por ventas y otros créditos</b> | <b>644.400</b> | <b>655.494</b> |
| No corriente                                      | 196.134        | 186.215        |
| Corriente                                         | 448.266        | 469.279        |
| <b>Total</b>                                      | <b>644.400</b> | <b>655.494</b> |

(\*) Incluye créditos por ventas de campo, los cuales se revalúan en base al precio de la soja a la fecha de cada balance. El impacto relacionado en el Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales se presenta dentro de "Resultados financieros, netos".

Los valores contables de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 30.

El valor razonable de los créditos corrientes se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo.

La evolución de la previsión para deudores incobrables del Grupo es la siguiente:

|                                      | 30.09.2025   | 30.06.2025   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Inicio del período/ ejercicio</b> | <b>6.731</b> | <b>6.322</b> |
| Altas (i)                            | 1.001        | 1.980        |
| Recuperos (i)                        | (97)         | (245)        |
| Diferencias de cambio                | 476          | 673          |
| Utilizaciones durante el período     | (52)         | (242)        |
| RECPAM                               | (329)        | (1.757)      |
| <b>Cierre del período/ ejercicio</b> | <b>7.730</b> | <b>6.731</b> |

(i) Las altas y recuperos de la previsión para deudores incobrables se han incluido en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24).

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 17. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

|                                                                                                                 | Nota | 30.09.2025     | 30.09.2024<br>Ajustado (i) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------------------|
| <b>Resultado del período</b>                                                                                    |      | <b>110.133</b> | <b>(77.887)</b>            |
| <i>Ajustes:</i>                                                                                                 |      |                |                            |
| Impuesto a las ganancias                                                                                        | 21   | 80.707         | (80.135)                   |
| Amortizaciones y depreciaciones                                                                                 | 24   | 4.305          | 4.057                      |
| Resultado por venta de propiedades para la venta                                                                |      | (1.375)        | (650)                      |
| Resultado por venta de propiedades, planta y equipo                                                             |      | (6)            | (4)                        |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión                                    |      | (217.265)      | 292.780                    |
| Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos                                                           | 25   | -              | (1.247)                    |
| Resultados financieros, netos                                                                                   |      | 116.418        | (51.366)                   |
| Provisiones y provisiones                                                                                       |      | 11.566         | 6.099                      |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos                                                   | 7    | 4.663          | (9.446)                    |
| Honorarios por gerenciamiento                                                                                   |      | 2.968          | -                          |
| Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha                                  |      | (7.272)        | (2.666)                    |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas no realizado |      | (5.263)        | (10.010)                   |
| Resultado por venta de campos                                                                                   |      | -              | (28.938)                   |
| <b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>                                                                 |      |                |                            |
| Aumento en inventarios                                                                                          |      | (17.940)       | (11.919)                   |
| Disminución en propiedades para la venta y en desarrollo                                                        |      | 2.260          | 291                        |
| Disminución en activos biológicos                                                                               |      | 48.228         | 52.860                     |
| Disminución / (aumento) en créditos por ventas y otros créditos                                                 |      | 6.467          | (8.747)                    |
| Aumento / (disminución) en deudas comerciales y otras deudas                                                    |      | 24.347         | (9.776)                    |
| Disminución en remuneraciones y cargas sociales                                                                 |      | (929)          | (3.525)                    |
| Disminución en provisiones                                                                                      |      | (283)          | (88)                       |
| Disminución en pasivo por arrendamientos                                                                        |      | (4.579)        | (1.397)                    |
| Variación neta en instrumentos financieros derivados                                                            |      | (1.084)        | (1.631)                    |
| <b>Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>              |      | <b>156.066</b> | <b>56.655</b>              |

(i) Ver Nota 1 a los presentes estados financieros consolidados.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

La tabla que sigue muestra un detalle de transacciones no monetarias registradas en los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

|                                                                                                                             | <u>30.09.2025</u> | <u>30.09.2024</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas                             | 5.689             | 4.044             |
| Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo                              | 3.867             | 3.810             |
| Diferencia de conversión y otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos                                    | 20.639            | 8.749             |
| Otros cambios en el patrimonio neto                                                                                         | 24                | 11.477            |
| Aumento de obligaciones negociables a través de una disminución de obligaciones negociables                                 | -                 | 14.860            |
| Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión                              | -                 | 2.953             |
| Aumento de patrimonio neto a través de un aumento de propiedades de inversión                                               | -                 | 437               |
| Aumento de pasivos por impuesto diferido a través de una disminución en patrimonio neto                                     | -                 | 153               |
| Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas          | -                 | 12.624            |
| Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos            | 320               | -                 |
| Aumento de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas                         | 56                | 1.246             |
| Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento de créditos por ventas y otros créditos                     | -                 | 1.468             |
| Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento en pasivo por arrendamientos                                    | 32.047            | 10.251            |
| Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión                                      | 314               | 2.515             |
| Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas                                  | 14                | -                 |
| Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos           | 4.512             | -                 |
| Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos | 1.228             | -                 |
| Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos  | 6.319             | 410               |
| Disminución en inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos                       | 1.181             | -                 |
| Permuta de propiedades de inversión                                                                                         | -                 | 18                |
| Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas                                  | 3.004             | 4.390             |
| Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento en instrumentos financieros derivados              | -                 | 37                |
| Disminución de préstamos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas                                        | -                 | 3.497             |
| Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades para la venta                                 | 6.458             | -                 |
| Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales                                   | 175               | -                 |
| Aumento de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas          | -                 | 37                |

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 18. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

|                                                  | 30.09.2025     | 30.06.2025     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Deudas comerciales                               | 252.624        | 202.379        |
| Anticipos de clientes (*)                        | 82.529         | 88.279         |
| Provisión facturas a recibir                     | 27.758         | 23.117         |
| Otras ganancias a devengar                       | 574            | 598            |
| Derechos de admisión (*)                         | 46.142         | 48.041         |
| Depósitos en garantía                            | 747            | 682            |
| <b>Total deudas comerciales</b>                  | <b>410.374</b> | <b>363.096</b> |
| Dividendos a pagar a accionistas no controlantes | 8.697          | 5.703          |
| Deudas fiscales                                  | 29.214         | 26.276         |
| Honorarios a directores                          | 5.198          | 7.587          |
| Honorarios por gerenciamiento                    | 11.916         | 9.482          |
| Otros                                            | 20.829         | 20.095         |
| <b>Total otras deudas</b>                        | <b>75.854</b>  | <b>69.143</b>  |
| <b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>   | <b>486.228</b> | <b>432.239</b> |
| No corriente                                     | 71.290         | 81.994         |
| Corriente                                        | 414.938        | 350.245        |
| <b>Total</b>                                     | <b>486.228</b> | <b>432.239</b> |

(\*) Corresponde principalmente a derechos de admisión y alquileres cobrados por adelantado, los cuales se devengarán en un plazo promedio de 3 a 5 años.

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 30.

## 19. Provisiones

La tabla que sigue muestra los movimientos en las provisiones del Grupo para otros pasivos categorizados por tipo de provisión:

|                                         | Reclamos<br>legales (iii) | Inversiones en<br>asociadas y negocios<br>conjuntos (ii) | 30.09.2025    | 30.06.2025    |
|-----------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Al inicio del período/ ejercicio</b> | <b>39.752</b>             | <b>172</b>                                               | <b>39.924</b> | <b>38.671</b> |
| Aumentos (i)                            | 6.787                     | -                                                        | 6.787         | 5.734         |
| Recuperos (i)                           | (63)                      | (87)                                                     | (150)         | (2.108)       |
| Participación en los resultados         | -                         | 14                                                       | 14            | 99            |
| RECPAM                                  | 2.910                     | -                                                        | 2.910         | (656)         |
| Diferencia de conversión                | (33)                      | -                                                        | (33)          | 241           |
| Utilizaciones                           | (283)                     | -                                                        | (283)         | (2.057)       |
| <b>Al cierre del período/ ejercicio</b> | <b>49.070</b>             | <b>99</b>                                                | <b>49.169</b> | <b>39.924</b> |
| No corriente                            |                           |                                                          | 44.519        | 34.367        |
| Corriente                               |                           |                                                          | 4.650         | 5.557         |
| <b>Total</b>                            |                           |                                                          | <b>49.169</b> | <b>39.924</b> |

(i) Los aumentos y recuperos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales.

(ii) Corresponde a la inversión en Puerto Retiro al 30 de septiembre de 2025 y al 30 de junio de 2025. Los aumentos y recuperos se incluyen en "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos".

(iii) Contiene la provisión de la demanda de IDBD.

No hubo cambios significativos en los procesos mencionados en Nota 21 a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **IDBD**

El Grupo perdió el control de IDBD el 25 de septiembre de 2020.

El 21 de septiembre de 2020, IDBD presentó una demanda contra Dolphin Netherlands B.V. ("Dolphin BV") e IRSA ante el Tribunal de Distrito de Tel-Aviv Jaffa (caso civil núm. 29694-09-20). El monto reclamado por IDBD es de 140 millones de NIS, alegando que Dolphin BV e IRSA incumplieron un supuesto compromiso legalmente vinculante de transferir a IDBD 2 cuotas de 70 millones de NIS. El 24 de diciembre de 2020, y tras la aprobación del tribunal de insolvencia, el fiduciario de IDBD presentó una moción para anular el reclamo, manteniendo el derecho como fideicomisario de IDBD, de presentar un nuevo reclamo inter alia en el mismo asunto, luego de realizar una investigación sobre las razones de la insolvencia de IDBD. El 24 de diciembre de 2020, el tribunal emitió una sentencia para desestimar el reclamo según lo solicitado. El 31 de octubre de 2021, el Comisionado de Insolvencia notificó que no se oponía a la moción, y en esa misma fecha, el tribunal confirmó la moción iniciada por el fideicomisario de IDBD.

El 26 de diciembre de 2021 IDBD presentó la demanda contra Dolphin BV e IRSA por la suma de 140 millones de NIS, más intereses y costas.

Con fecha 30 de enero de 2023, nos fue enviada una copia de la demanda y evaluamos las alternativas de defensa jurídica de los intereses de la compañía. Durante el año 2023 y hasta la fecha el proceso ha seguido su curso natural y la Sociedad ha respondido todos los requerimientos que se le han realizado.

El 17 de enero de 2024, el Tribunal desestimó el pedido de inhibición de bienes y embargo sobre IRSA solicitado por IDBD. Se ha fijado fecha de audiencia en el expediente que trata la apelación de la jurisdicción y la notificación de la demanda. También se ha fijado fecha de audiencia en el expediente del reclamo principal, el cual se encuentra en la etapa probatoria.

El 9 de abril de 2024, el Tribunal rechazó la apelación planteada por IRSA con relación a la jurisdicción aplicable y la forma de la notificación de la demanda, ordenado que IRSA y Dolphin abonen a IDBD la suma de 25.000 NIS en concepto de gastos. La decisión del Tribunal fue recurrida a la Corte Suprema el 16 de junio de 2024 y, el 18 de junio de 2024, la Corte Suprema rechazó tratar la cuestión planteada.

Se ha fijado el 15 de septiembre de 2024 como fecha límite para que IDBD, IRSA y Dolphin reporten al Tribunal el estado del proceso de intercambio de documentación. En dicho proceso, las partes se exhiben la documentación solicitada como parte de la etapa probatoria. Se ha celebrado una audiencia preliminar en donde las partes discutieron sobre los pedidos de documentación, conviniendo que intentarán consensuar hechos del proceso. En dicha audiencia se otorgó plazo -hasta octubre 2024- a las partes para ofrecer testigos. Se ha suministrado una lista de testigos y las partes se encuentran en tratativas de acordar ciertos hechos del proceso para ser plasmados en un documento y ser presentado en el Tribunal dentro del marco de la etapa probatoria. El 30 de marzo de 2025 se celebró una audiencia en donde el Tribunal le ordenó a IDBD que aporte todos los documentos solicitados por IRSA y Dolphin y, en todo caso, que IDBD le solicite a los tenedores de bonos que aporten la documentación correspondiente, estableciendo plazo hasta fines de abril de 2025. Si dichos tenedores se niegan, se habilitaría el pedido judicial por parte de IRSA y Dolphin para solicitar dicha documentación. En julio de 2025, IDBD ha brindado documentación adicional a los demandados, reservándose estos últimos el derecho de solicitar judicialmente otros documentos que se encuentren en poder de los tenedores de bonos. Durante el mes de noviembre de 2025, IDBD, IRSA y Dolphin deberán presentar sus declaraciones juradas sobre los principales puntos de sus reclamos o defensas, mencionando los documentos que poseen. Las partes le han manifestado al Tribunal que tienen intenciones de concretar una reunión privada para intentar establecer negociaciones que brinden una solución al conflicto. El Tribunal ha sugerido a las Partes que lleven a cabo negociaciones privadas o bien mediante una mediación para arribar a una solución al conflicto, pero aún no se han definido la fecha de tal reunión.

La compañía se encuentra discutiendo la procedencia del reclamo en cuanto a su legitimidad pasiva y subsidiariamente rebatiendo los argumentos de fondo planteados por IDBD. Sin perjuicio de ello, en función al análisis de los abogados de la Sociedad con base en las actuaciones llevadas a cabo a la fecha, se ha registrado contablemente una previsión relacionada con este reclamo en virtud de las normas contables aplicables. A la fecha de la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados el proceso aún se encuentra en curso de ejecución.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 20. Préstamos

La composición y valor razonable de los préstamos del grupo al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

|                             | Valor en libros  |                  | Valor razonable  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                             | 30.09.2025       | 30.06.2025       | 30.09.2025       | 30.06.2025       |
| Obligaciones negociables    | 1.307.245        | 1.167.425        | 1.313.546        | 1.159.886        |
| Préstamos bancarios y otros | 173.312          | 221.240          | 173.312          | 221.240          |
| Descubiertos bancarios      | 10.860           | 15.295           | 10.860           | 15.295           |
| Otros préstamos             | 23.126           | 19.312           | 23.126           | 19.312           |
| <b>Total préstamos</b>      | <b>1.514.543</b> | <b>1.423.272</b> | <b>1.520.844</b> | <b>1.415.733</b> |
| No corriente                | 1.014.472        | 855.537          |                  |                  |
| Corriente                   | 500.071          | 567.735          |                  |                  |
| <b>Total</b>                | <b>1.514.543</b> | <b>1.423.272</b> |                  |                  |

### Obligaciones Negociables Clase XLVIII - CRESUD

El 11 de julio de 2025, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma de USD 43,7 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XLVIII denominadas en dólares por un monto de USD 43,7 millones a una tasa fija del 8,0%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 11 de julio de 2028. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

### Obligaciones Negociables Clase XLIX – CRESUD

El 2 de septiembre de 2025, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma de USD 31,3 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XLIX denominadas en dólares por un monto de USD 31,3 millones a una tasa fija del 7,25%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 2 de septiembre de 2027. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 21. Impuestos

El cargo por impuesto a las ganancias del Grupo es el siguiente:

|                                    | <u>30.09.2025</u>      | <u>30.09.2024</u>    |
|------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Impuesto a las ganancias corriente | (30.876)               | (29.226)             |
| Impuesto diferido                  | (49.831)               | 109.361              |
| <b>Impuesto a las ganancias</b>    | <b><u>(80.707)</u></b> | <b><u>80.135</u></b> |

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

|                                                                                | <u>30.09.2025</u>      | <u>30.09.2024</u>    |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Resultado del período a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países | (64.737)               | 69.391               |
| <u>Diferencias permanentes:</u>                                                |                        |                      |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos                  | (1.634)                | (4.279)              |
| Diferencial de tasa                                                            | 54                     | 6.069                |
| Previsión por irrecuperabilidad de quebrantos                                  | (18.207)               | 9.281                |
| Diferencia entre provisión y declaración jurada                                | 4                      | (3)                  |
| Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros                           | 1.504                  | (278)                |
| Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo                      | (1.766)                | (19.957)             |
| Transparencia fiscal                                                           | (857)                  | (1.236)              |
| Diferencia permanente por ajuste por inflación contable                        | 5.482                  | 16.171               |
| Otros                                                                          | (550)                  | 4.976                |
| <b>Impuesto a las ganancias</b>                                                | <b><u>(80.707)</u></b> | <b><u>80.135</u></b> |

La evolución del impuesto diferido al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

|                                      | <u>30.09.2025</u>       | <u>30.06.2025</u>       |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Inicio del período/ ejercicio</b> | <b><u>(901.443)</u></b> | <b><u>(928.422)</u></b> |
| Diferencia de conversión             | (3.319)                 | 9.484                   |
| Superávit por revaluación            | -                       | (189)                   |
| Acreditado al estado de resultados   | (49.831)                | 17.684                  |
| <b>Cierre del período/ ejercicio</b> | <b><u>(954.593)</u></b> | <b><u>(901.443)</u></b> |

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 22. Ingresos

|                                                                                         | 30.09.2025     | 30.09.2024     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Granos y derivados                                                                      | 87.363         | 72.709         |
| Caña de azúcar                                                                          | 33.059         | 40.721         |
| Hacienda                                                                                | 20.772         | 10.927         |
| Insumos                                                                                 | 28.381         | 26.841         |
| Consignaciones                                                                          | 10.654         | (7.642)        |
| Comisiones de corretaje y publicidad                                                    | 8.013          | 5.842          |
| Alquileres y servicios                                                                  | 1.060          | 1.843          |
| <b>Ingresos por ventas y servicios del negocio agropecuario</b>                         | <b>189.302</b> | <b>151.241</b> |
| Venta de propiedades para la venta y desarrollos                                        | 3.579          | 1.388          |
| Ingresos por alquileres y servicios                                                     | 107.871        | 98.864         |
| Ingresos por servicios de hotelería y turismo                                           | 17.777         | 18.208         |
| <b>Ingresos por ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones</b> | <b>129.227</b> | <b>118.460</b> |
| <b>Total ingresos</b>                                                                   | <b>318.529</b> | <b>269.701</b> |

## 23. Costos

|                                                                                      | 30.09.2025     | 30.09.2024     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Otros costos operativos                                                              | 64             | 86             |
| <b>Costos operativos de propiedades</b>                                              | <b>64</b>      | <b>86</b>      |
| Granos y derivados                                                                   | 72.426         | 55.334         |
| Caña de azúcar                                                                       | 31.014         | 36.025         |
| Hacienda                                                                             | 18.544         | 8.894          |
| Insumos                                                                              | 22.504         | 23.494         |
| Consignaciones                                                                       | 7.302          | 7.941          |
| Comisiones de corretaje y publicidad                                                 | 7.244          | 6.129          |
| Alquileres y otros servicios                                                         | 804            | 2.086          |
| <b>Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario</b>                         | <b>159.838</b> | <b>139.903</b> |
| Propiedades para la venta y desarrollos                                              | 2.963          | 1.383          |
| Alquileres y servicios                                                               | 34.834         | 30.262         |
| Actividad hotelera, servicios de turismo y otros                                     | 12.168         | 11.193         |
| <b>Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones</b> | <b>49.965</b>  | <b>42.838</b>  |
| <b>Total de costos</b>                                                               | <b>209.867</b> | <b>182.827</b> |

## 24. Gastos por naturaleza

El Grupo presenta el estado de resultados y otros resultados integrales clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". Las siguientes tablas brindan la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro del Grupo.

|                                                             | Costos         | Gastos<br>generales y de<br>administración | Gastos de<br>comercialización | 30.09.2025     | 30.09.2024     |
|-------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|
| Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas     | 103.971        | -                                          | -                             | 103.971        | 78.534         |
| Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal | 25.588         | 14.320                                     | 2.155                         | 42.063         | 36.452         |
| Honorarios y retribuciones por servicios                    | 21.980         | 2.759                                      | 857                           | 25.596         | 29.429         |
| Costo de venta de bienes y servicios                        | 29.656         | -                                          | -                             | 29.656         | 31.779         |
| Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines  | 14.763         | 2.365                                      | 29                            | 17.157         | 15.236         |
| Impuestos, tasas y contribuciones                           | 4.345          | 1.541                                      | 8.597                         | 14.483         | 11.678         |
| Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales           | 4.063          | 17                                         | 1.711                         | 5.791          | 4.940          |
| Fletes                                                      | 15             | 7                                          | 9.884                         | 9.906          | 8.463          |
| Honorarios directores                                       | -              | 3.938                                      | -                             | 3.938          | 4.126          |
| Amortizaciones y depreciaciones                             | 2.944          | 1.028                                      | 333                           | 4.305          | 4.057          |
| Alquileres y expensas                                       | 1.161          | 591                                        | 63                            | 1.815          | 1.452          |
| Viáticos, movilidad y librería                              | 791            | 448                                        | 387                           | 1.626          | 1.511          |
| Insumos, labores y arrendamientos                           | 3              | -                                          | 900                           | 903            | 1.012          |
| Otros gastos                                                | 289            | 174                                        | 764                           | 1.227          | 1.527          |
| Gastos bancarios                                            | 17             | 640                                        | 29                            | 686            | 742            |
| Acondicionamiento y despacho                                | -              | -                                          | 1.220                         | 1.220          | 1.535          |
| Gastos de interconexión y roaming                           | 281            | 14                                         | 7                             | 302            | 251            |
| Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)               | -              | -                                          | 904                           | 904            | 514            |
| <b>Total de gastos por naturaleza al 30.09.2025</b>         | <b>209.867</b> | <b>27.842</b>                              | <b>27.840</b>                 | <b>265.549</b> | <b>-</b>       |
| <b>Total de gastos por naturaleza al 30.09.2024</b>         | <b>182.827</b> | <b>26.256</b>                              | <b>24.155</b>                 | <b>-</b>       | <b>233.238</b> |



# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 25. Otros resultados operativos, netos

|                                                                | 30.09.2025     | 30.09.2024   |
|----------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities | 4.014          | 5.766        |
| Resultado por venta de propiedades, planta y equipo            | 6              | 4            |
| Resultado por desvalorización de activos intangibles           | -              | (9.226)      |
| Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos          | -              | 1.247        |
| Donaciones                                                     | (189)          | (221)        |
| Juicios y otras contingencias                                  | (6.724)        | (1.459)      |
| Intereses y bonificaciones generados por activos operativos    | (8.915)        | 725          |
| Honorarios por administración                                  | 246            | 210          |
| Otros                                                          | 3.757          | 2.802        |
| <b>Total otros resultados operativos, netos</b>                | <b>(7.805)</b> | <b>(152)</b> |

## 26. Resultados financieros, netos

|                                                                                                              | 30.09.2025      | 30.09.2024      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ingresos financieros:</b>                                                                                 |                 |                 |
| Intereses ganados                                                                                            | 4.287           | 5.480           |
| Otros ingresos financieros                                                                                   | 11              | 7               |
| <b>Total ingresos financieros</b>                                                                            | <b>4.298</b>    | <b>5.487</b>    |
| <b>Costos financieros:</b>                                                                                   |                 |                 |
| Intereses perdidos                                                                                           | (30.185)        | (21.632)        |
| Otros costos financieros                                                                                     | (6.392)         | (2.153)         |
| <b>Total costos financieros</b>                                                                              | <b>(36.577)</b> | <b>(23.785)</b> |
| <b>Otros resultados financieros:</b>                                                                         |                 |                 |
| Diferencia de cambio, neta                                                                                   | (63.869)        | 36.992          |
| Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos | 25.633          | 27.329          |
| Resultado por recompra de obligaciones negociables                                                           | 395             | (45)            |
| Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)                               | 1.722           | 4.800           |
| Otros                                                                                                        | -               | 834             |
| <b>Total otros resultados financieros</b>                                                                    | <b>(36.119)</b> | <b>69.910</b>   |
| RECPAM                                                                                                       | (1.084)         | 8.367           |
| <b>Total resultados financieros, netos</b>                                                                   | <b>(69.482)</b> | <b>59.979</b>   |

## 27. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025:

| Rubro                                | 30.09.2025    | 30.06.2025    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Créditos por ventas y otros créditos | 57.426        | 56.874        |
| Inversiones en activos financieros   | 5.716         | 5.285         |
| Deudas comerciales y otras deudas    | (33.178)      | (30.544)      |
| Préstamos                            | -             | (907)         |
| <b>Total</b>                         | <b>29.964</b> | <b>30.708</b> |

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

| Sociedad relacionada                        | 30.09.2025     | 30.06.2025     | Descripción de la operación                             | Rubro                                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| New Lipstick                                | 335            | 310            | Reintegro de gastos a cobrar                            | Créditos por ventas y otros créditos |
| Comparaencasa Ltd.                          | 2.992          | 2.766          | Otras inversiones                                       | Inversiones en activos financieros   |
|                                             | 429            | 387            | Préstamos otorgados                                     | Créditos por ventas y otros créditos |
| Banco Hipotecario S.A.                      | 58             | 54             | Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar | Créditos por ventas y otros créditos |
|                                             | 12.943         | 19.817         | Dividendos a cobrar                                     | Créditos por ventas y otros créditos |
| La Rural S.A.                               | 4.717          | 1.998          | Canon                                                   | Créditos por ventas y otros créditos |
|                                             | (78)           | (522)          | Otras deudas                                            | Deudas comerciales y otras deudas    |
|                                             | 6              | 5              | Otros créditos                                          | Créditos por ventas y otros créditos |
|                                             | (1)            | (1)            | Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar  | Deudas comerciales y otras deudas    |
| Otras asociadas y negocios conjuntos (i)    | 1              | 1              | Plan de incentivo en acciones                           | Créditos por ventas y otros créditos |
|                                             | 19             | 19             | Préstamos otorgados                                     | Créditos por ventas y otros créditos |
|                                             | -              | (907)          | Préstamos a pagar                                       | Préstamos                            |
|                                             | 1.200          | -              | Dividendos a cobrar                                     | Créditos por ventas y otros créditos |
|                                             | 4              | 10             | Management Fee                                          | Créditos por ventas y otros créditos |
|                                             | (102)          | (73)           | Otras deudas                                            | Deudas comerciales y otras deudas    |
|                                             | 79             | 54             | Otros créditos                                          | Créditos por ventas y otros créditos |
| <b>Total asociadas y negocios conjuntos</b> | <b>22.602</b>  | <b>23.918</b>  |                                                         |                                      |
| CAMSA y sus subsidiarias                    | (11.916)       | (9.482)        | Honorarios por gerenciamiento a pagar                   | Deudas comerciales y otras deudas    |
| Yad Levim LTD                               | 28.733         | 26.215         | Préstamos otorgados                                     | Créditos por ventas y otros créditos |
| Galerías Pacífico                           | 15             | 3              | Otros créditos                                          | Créditos por ventas y otros créditos |
| Sutton                                      | 7.044          | 6.485          | Préstamos otorgados                                     | Créditos por ventas y otros créditos |
|                                             | (89)           | (107)          | Otras deudas                                            | Deudas comerciales y otras deudas    |
| Rundel Global LTD                           | 2.724          | 2.519          | Otras inversiones                                       | Inversiones en activos financieros   |
| Sociedad Rural Argentina                    | (11.134)       | (10.315)       | Otras deudas                                            | Deudas comerciales y otras deudas    |
| Otras partes relacionadas                   | 1.801          | 1.478          | Otros créditos                                          | Créditos por ventas y otros créditos |
|                                             | (1.668)        | (2.128)        | Otras deudas                                            | Deudas comerciales y otras deudas    |
|                                             | 14             | 38             | Reintegro de gastos a cobrar                            | Créditos por ventas y otros créditos |
|                                             | 28             | -              | Dividendos a cobrar                                     | Créditos por ventas y otros créditos |
|                                             | (2.942)        | (212)          | Dividendos a pagar                                      | Deudas comerciales y otras deudas    |
|                                             | (63)           | (105)          | Servicios legales recibidos                             | Deudas comerciales y otras deudas    |
| <b>Total otras partes relacionadas</b>      | <b>12.547</b>  | <b>14.389</b>  |                                                         |                                      |
| Directores y Senior Management              | (5.185)        | (7.599)        | Honorarios por servicios recibidos                      | Deudas comerciales y otras deudas    |
| <b>Total directores y senior management</b> | <b>(5.185)</b> | <b>(7.599)</b> |                                                         |                                      |
| <b>Total</b>                                | <b>29.964</b>  | <b>30.708</b>  |                                                         |                                      |

(i) Se encuentran incluidos Avenida Compras S.A., Avenida Inc., BHN Vida S.A., Puerto Retiro S.A., Cyrsa S.A., Nuevo Puerto Santa Fe S.A. y Agrouanga S.A.

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

| Sociedad relacionada                        | 30.09.2025     | 30.09.2024     | Descripción de la operación                   |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------------------------|
| Comparaencasa Ltd.                          | 275            | (152)          | Operaciones financieras                       |
| Otras asociadas y negocios conjuntos (i)    | (4)            | (1)            | Arrendamientos y/o derecho de uso de activos  |
|                                             | 148            | 154            | Servicios corporativos                        |
|                                             | (158)          | 16             | Operaciones financieras                       |
| <b>Total asociadas y negocios conjuntos</b> | <b>261</b>     | <b>17</b>      |                                               |
| CAMSA y sus subsidiarias                    | (2.968)        | -              | Honorarios por gerenciamiento                 |
| Yad Levim LTD                               | 403            | 377            | Operaciones financieras                       |
| Sociedad Rural Argentina                    | 603            | 892            | Operaciones financieras                       |
| Otras partes relacionadas                   | (75)           | (69)           | Arrendamientos y/o derecho de uso de activos  |
|                                             | (203)          | (362)          | Honorarios por administración / directores    |
|                                             | 31             | 30             | Servicios corporativos                        |
|                                             | (125)          | (109)          | Servicios legales                             |
|                                             | 605            | (543)          | Operaciones financieras                       |
|                                             | (170)          | (181)          | Donaciones                                    |
|                                             | 160            | 366            | Ingresos por ventas y servicios agropecuarios |
| <b>Total otras partes relacionadas</b>      | <b>(1.739)</b> | <b>401</b>     |                                               |
| IFISA                                       | -              | 13             | Operaciones financieras                       |
| <b>Total sociedad controlante</b>           | <b>-</b>       | <b>13</b>      |                                               |
| Directores                                  | (3.938)        | (4.126)        | Honorarios por administración / directores    |
| Senior Management                           | (173)          | (277)          | Compensaciones directores y senior management |
| <b>Total directores y senior management</b> | <b>(4.111)</b> | <b>(4.403)</b> |                                               |
| <b>Total</b>                                | <b>(5.589)</b> | <b>(3.972)</b> |                                               |

(i) Se encuentran incluidos Avenida Inc., Banco Hipotecario S.A., Cyrsa S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A., La Rural S.A., Nuevo Puerto Santa Fe S.A. y Agrouanga S.A.

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

| Sociedad relacionada              | 30.09.2025   | 30.09.2024  | Descripción de la operación |
|-----------------------------------|--------------|-------------|-----------------------------|
| Puerto Retiro                     | -            | (37)        | Aportes irrevocables        |
| Agrofy Global                     | (315)        | -           | Aportes irrevocables        |
| <b>Total aportes irrevocables</b> | <b>(315)</b> | <b>(37)</b> |                             |
| Viflor                            | 28           | -           | Dividendos recibidos        |
| Nuevo Puerto Santa Fe S.A.        | 2.381        | 410         | Dividendos recibidos        |
| <b>Total dividendos recibidos</b> | <b>2.409</b> | <b>410</b>  |                             |

## 28. Resolución General N° 622 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación, se detallan las notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

|                                                              |                                                                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Anexo A – Bienes de uso                                      | Nota 8 – Propiedades de inversión                                      |
| Anexo B – Activos intangibles                                | Nota 9 – Propiedades, planta y equipo                                  |
| Anexo C – Inversiones en acciones                            | Nota 11 – Activos intangibles                                          |
| Anexo D – Otras inversiones                                  | Nota 7 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos                 |
| Anexo E – Previsiones y provisiones                          | Nota 15 – Instrumentos financieros por categoría                       |
| Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados | Nota 16 – Créditos por ventas y otros créditos y Nota 19 – Provisiones |
| Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera             | Nota 29 – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados           |
|                                                              | Nota 30 – Activos y pasivos en moneda extranjera                       |

## 29. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

| Concepto                                                                                                                      | Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario (i) | Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones (ii) | 30.09.2025       | 30.09.2024       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Existencia al inicio del período</b>                                                                                       | <b>77.880</b>                                             | <b>170.608</b>                                                                     | <b>248.488</b>   | <b>115.824</b>   |
| Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha | (3.186)                                                   | -                                                                                  | (3.186)          | 8.129            |
| Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha                                                | 7.272                                                     | -                                                                                  | 7.272            | 2.665            |
| Diferencia de conversión                                                                                                      | 93.069                                                    | 987                                                                                | 94.056           | 18.277           |
| Transferencias                                                                                                                | -                                                         | 6.458                                                                              | 6.458            | -                |
| Cosechas                                                                                                                      | 157.995                                                   | -                                                                                  | 157.995          | 166.808          |
| Compras, clasificaciones y gastos incurridos                                                                                  | 136.925                                                   | 49.131                                                                             | 186.056          | 120.364          |
| Consumos                                                                                                                      | (14.033)                                                  | -                                                                                  | (14.033)         | 21.409           |
| <b>Existencia al cierre del período</b>                                                                                       | <b>(296.084)</b>                                          | <b>(177.219)</b>                                                                   | <b>(473.303)</b> | <b>(270.735)</b> |
| <b>Costos al 30.09.2025</b>                                                                                                   | <b>159.838</b>                                            | <b>49.965</b>                                                                      | <b>209.803</b>   | <b>-</b>         |
| <b>Costos al 30.09.2024</b>                                                                                                   | <b>139.903</b>                                            | <b>42.838</b>                                                                      | <b>-</b>         | <b>182.741</b>   |

(i) Incluye activos biológicos (ver Nota 13).

(ii) Incluye propiedades para la venta (ver Nota 10).

# Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

## 30. Activos y pasivos en moneda extranjera

La composición de los saldos en moneda extranjera de los activos y pasivos es la siguiente:

| Instrumento / Moneda (1)                                        | Monto (2) | T.C. (3) | 30.09.2025       | 30.06.2025       |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|----------|------------------|------------------|
| <b>Activo</b>                                                   |           |          |                  |                  |
| <b>Créditos por ventas y otros créditos</b>                     |           |          |                  |                  |
| Dólares estadounidenses                                         | 122,423   | 1.371,00 | 167.842          | 152.147          |
| Euros                                                           | 0,010     | 1.608,59 | 16               | 15               |
| <b>Créditos por ventas y otros créditos partes relacionadas</b> |           |          |                  |                  |
| Dólares estadounidenses                                         | 27,572    | 1.380,00 | 38.049           | 34.805           |
| <b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b>               |           |          | <b>205.907</b>   | <b>186.967</b>   |
| <b>Inversiones en activos financieros</b>                       |           |          |                  |                  |
| Dólares estadounidenses                                         | 108,843   | 1.371,00 | 149.224          | 150.928          |
| Nuevo Israel Shekel                                             | 10,083    | 416,25   | 4.197            | 2.847            |
| Libras esterlinas                                               | 0,690     | 1.842,76 | 1.272            | 926              |
| <b>Inversiones en activos financieros partes relacionadas</b>   |           |          |                  |                  |
| Dólares estadounidenses                                         | 2,168     | 1.380,00 | 2.992            | 2.766            |
| <b>Total Inversiones en activos financieros</b>                 |           |          | <b>157.685</b>   | <b>157.467</b>   |
| <b>Instrumentos financieros derivados</b>                       |           |          |                  |                  |
| Dólares estadounidenses                                         | 5,954     | 1.371,00 | 8.163            | 4.500            |
| <b>Total Instrumentos financieros derivados</b>                 |           |          | <b>8.163</b>     | <b>4.500</b>     |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>                      |           |          |                  |                  |
| Dólares estadounidenses                                         | 79,014    | 1.371,00 | 108.328          | 189.625          |
| Pesos chilenos                                                  | 110,181   | 1,43     | 158              | 137              |
| Euros                                                           | 0,012     | 1.608,59 | 19               | 15               |
| Guaraníes                                                       | 15,168    | 0,20     | 3                | 10               |
| Reales                                                          | 0,177     | 254,00   | 45               | 47               |
| Nuevo Israel Shekel                                             | 0,002     | 416,25   | 1                | 1                |
| Libras esterlinas                                               | 0,002     | 1.842,76 | 4                | 4                |
| Pesos uruguayos                                                 | 0,087     | 34,62    | 3                | 2                |
| <b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>                |           |          | <b>108.561</b>   | <b>189.841</b>   |
| <b>Total activo en moneda extranjera</b>                        |           |          | <b>480.316</b>   | <b>538.775</b>   |
| <b>Pasivo</b>                                                   |           |          |                  |                  |
| <b>Deudas comerciales y otras deudas</b>                        |           |          |                  |                  |
| Dólares estadounidenses                                         | 97,334    | 1.380,00 | 134.321          | 107.512          |
| Pesos uruguayos                                                 | 0,982     | 34,62    | 34               | 32               |
| <b>Deudas comerciales y otras deudas partes relacionadas</b>    |           |          |                  |                  |
| Dólares estadounidenses                                         | 8,013     | 1.380,00 | 11.058           | 10.223           |
| Pesos bolivianos                                                | 0,336     | 199,28   | 67               | 63               |
| <b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>                  |           |          | <b>145.480</b>   | <b>117.830</b>   |
| <b>Pasivos por arrendamientos</b>                               |           |          |                  |                  |
| Dólares estadounidenses                                         | 5,420     | 1.380,00 | 7.480            | 7.464            |
| <b>Total Pasivos por arrendamientos</b>                         |           |          | <b>7.480</b>     | <b>7.464</b>     |
| <b>Provisiones</b>                                              |           |          |                  |                  |
| Nuevo Israel Shekel                                             | 104,045   | 416,25   | 43.309           | 33.765           |
| <b>Total Provisiones</b>                                        |           |          | <b>43.309</b>    | <b>33.765</b>    |
| <b>Préstamos</b>                                                |           |          |                  |                  |
| Dólares estadounidenses                                         | 939,597   | 1.380,00 | 1.296.644        | 1.229.359        |
| <b>Préstamos Partes relacionadas</b>                            |           |          |                  |                  |
| Dólares estadounidenses                                         | 0,194     | 1.380,00 | 268              | 1.154            |
| <b>Total Préstamos</b>                                          |           |          | <b>1.296.912</b> | <b>1.230.513</b> |
| <b>Instrumentos financieros derivados</b>                       |           |          |                  |                  |
| Dólares estadounidenses                                         | 0,198     | 1.380,00 | 273              | 48               |
| <b>Total Instrumentos financieros derivados</b>                 |           |          | <b>273</b>       | <b>48</b>        |
| <b>Total pasivo en moneda extranjera</b>                        |           |          | <b>1.493.454</b> | <b>1.389.620</b> |

(1) La Sociedad utiliza ciertos instrumentos financieros como complemento para reducir su exposición a las fluctuaciones del tipo de cambio (Nota 15).

(2) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por cada sociedad del Grupo al cierre de cada período / ejercicio.

(3) Tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2025 según Banco Nación Argentina y Banco Central de la República Argentina.

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **31. Otros hechos relevantes del período**

### **Ejercicio de warrants - CRESUD**

Durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 7,1 millones, equivalentes a ARS 9.638 millones, correspondientes a la conversión de 12.625.236 warrants y se procedió a dar de alta un total de 17.769.882 acciones ordinarias de la Sociedad de valor nominal ARS 1.

### **Ejercicio de warrants - IRSA**

Durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 3,1 millones, equivalentes a ARS 4.199 millones, correspondientes a la conversión de 7.110.930 warrants, y se procedió a dar de alta un total de 10.536.907 acciones ordinarias de la Sociedad de valor nominal ARS 10.

## **32. Hechos posteriores**

### **Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas - CRESUD**

Con fecha 30 de octubre de 2025 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de CRESUD donde se resolvió: (i) la asignación del 5% del resultado del ejercicio reexpresado, es decir, la suma de ARS 5.038 millones a la integración de la reserva legal; (ii) se distribuya un dividendo a los accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, sobre la base del total de los resultados no asignados acumulados de ejercicios anteriores y el monto correspondiente al resultado del ejercicio, por la suma de ARS 93.782 millones destinando (i) la suma reexpresada de ARS 65.080 millones a la distribución de un dividendo pagadero en efectivo; y (ii) el saldo por la suma reexpresada de 28.702 millones a la distribución de un dividendo pagadero en especie, siendo la especie acciones emitidas por IRSA, de titularidad de la Sociedad y por la cantidad de 12.700.000 acciones ordinarias de VN\$10; (iii) la imputación del saldo del resultado del ejercicio, deducida la reserva legal y el dividendo, por la suma de ARS 1.944 millones a la integración de una reserva facultativa denominada "reserva especial" que podrá ser destinada a futura distribución de dividendos, recompra de acciones y/o nuevos proyectos vinculados con el plan de negocios de la Sociedad.

Con fecha 7 de noviembre de 2025, la Sociedad puso a disposición de los señores accionistas el dividendo en efectivo por ARS 65.080 millones y en especie por ARS 28.702 millones mediante la entrega de 12.700.000 acciones ordinarias de VN\$10 emitidas por IRSA, de titularidad de la Sociedad.

Adicionalmente se consideró la distribución de acciones propias en cartera por hasta la cantidad de hasta 5.300.000 acciones y se aprobó la suscripción de una adenda al contrato de warrant agreement originalmente celebrado el 24 de febrero de 2021 y modificado el 17 de septiembre de 2021, en el marco del aumento de capital autorizado por la Comisión Nacional de Valores.

La adenda incorpora la posibilidad de que los tenedores de opciones ejerzan sus derechos sin desembolso de efectivo (con excepción del valor nominal de las acciones), mediante la entrega de acciones por el monto diferencial entre el valor de ejercicio con desembolso de efectivo y el valor equivalente en el mercado.

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas - IRSA**

Con fecha 30 de octubre de 2025 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA donde se resolvió: (i) la asignación del 5% del resultado del ejercicio reexpresado, es decir, la suma de ARS 10.368 millones a la integración de la reserva legal; (ii) la distribución de un dividendo a los accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, pagadero en efectivo por la suma de ARS 173.788 millones; (iii) la imputación del saldo del resultado del ejercicio, deducida la reserva legal y el dividendo, por la suma de ARS 23.200 millones a la integración de una reserva facultativa denominada "reserva especial" que podrá ser destinada a futura distribución de dividendos, recompra de acciones y/o nuevos proyectos vinculados con el plan de negocios de la Sociedad.

Con fecha 4 de noviembre de 2025, IRSA puso a disposición de los señores accionistas el dividendo en efectivo de ARS 173.788 millones.

Adicionalmente, se aprobó la suscripción de una adenda al contrato de warrant agreement originalmente celebrado el 29 de abril de 2021 y modificado el 17 de septiembre de 2021, en el marco del aumento de capital autorizado por la Comisión Nacional de Valores.

La adenda incorpora la posibilidad de que los tenedores de opciones ejerzan sus derechos, mediante la entrega de acciones por el monto diferencial entre el valor de ejercicio con desembolso de efectivo y el valor equivalente en el mercado, abonando solamente el valor nominal de las acciones.

## **Adquisición de inmuebles - IRSA**

IRSA adquirió, en el marco de un proceso judicial, un inmueble ubicado en Av. Gaona, entre Nazca y Terrada, en el barrio de Flores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El inmueble, emplazado sobre un terreno de 8.856 m<sup>2</sup>, cuenta con una superficie construida de aproximadamente 17.000 m<sup>2</sup> y potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de USD 6,8 millones, el cual fue abonado en su totalidad. IRSA prevé impulsar la refuncionalización del inmueble, con el objetivo de recuperar y poner en valor un activo emblemático de la Ciudad de Buenos Aires.

A la fecha, se encuentra pendiente la firma de la escritura traslativa de dominio.

## **Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants - IRSA**

Con fecha 6 de noviembre de 2025, IRSA informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo entre sus accionistas que efectuó la Sociedad con fecha 4 de noviembre de 2025. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo a los ajustes: 1,4818 (de VN ARS 10) Ratio posterior a los ajustes (vigente): 1,6367 (de VN ARS 10).
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo a los ajustes: USD 0,2917 (de VN ARS 10) Precio posterior a los ajustes (vigente): USD 0,2641 (de VN ARS 10).

El resto de los términos y condiciones de los warrants se mantienen sin alteraciones.

# **Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

---

## **Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants - CRESUD**

Con fecha 10 de noviembre de 2025, la Compañía informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y en especie y de la atribución de acciones propias entre sus accionistas que efectuó la Sociedad con fecha 7 de noviembre de 2025. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo a los ajustes: 1,4075. Ratio posterior a los ajustes: 1,5417.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo a los ajustes: USD 0,4019. Precio posterior a los ajustes: USD 0,3669.

El resto de los términos y condiciones de los warrants se mantienen sin alteraciones.

# **Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora**

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

**CRESUD SOCIEDAD ANÓNIMA, COMERCIAL, INMOBILIARIA, FINANCIERA Y AGROPECUARIA**

C.U.I.T.: 30-50930070-0

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

## **Informe sobre los controles realizados como miembros de la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros intermedios**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV"), hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus subsidiarias (en adelante "la Sociedad"), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2025, el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado, de cambios en el patrimonio consolidado y de flujos de efectivo consolidado correspondientes al período de tres meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

### **Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados financieros intermedios**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "FACPCE") y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante "CPCECABA") tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (NIC 34).

### **Responsabilidades de los síndicos**

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA. Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros intermedios se efectúe de acuerdo con las normas de revisión de información financiera intermedia vigentes e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Price Waterhouse & Co. S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 10 de noviembre de 2025. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. Los auditores externos han llevado a cabo su examen de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad", adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés).

Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.



# **Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora**

## **(Continuación)**

### **Responsabilidades de los síndicos (Continuación)**

Dado que no es responsabilidad de los síndicos efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

### **Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, no estén presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

### **Párrafo de énfasis – Reexpresión retroactiva de los estados financieros previamente emitidos**

Sin modificar nuestra conclusión, enfatizamos la información contenida en la Nota 1 a los estados financieros condensados consolidados intermedios adjuntos, en la que se describen los efectos de la reexpresión retroactiva del ajuste por inflación de la prima de emisión correspondiente al ejercicio de warrants.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, que:

- a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo indicado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros intermedios condensados separados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria tomados como base para la elaboración de los estados financieros intermedios condensados consolidados, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de septiembre de 2025;
- c) durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades; y
- d) al 30 de septiembre de 2025, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 1.241.507.814 no siendo exigible a dicha fecha.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2025.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular



# Informe de revisión sobre estados financieros consolidados condensados intermedios

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de  
Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria  
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
C.U.I.T.: 30-50930070-0

## Informe sobre los estados financieros consolidados condensados intermedios

---

### Introducción

---

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus subsidiarias (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2025, los estados consolidados de resultados y del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y notas explicativas seleccionadas.

---

### Responsabilidad de la Dirección

---

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de contabilidad NIIF y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34).

---

### Alcance de la revisión

---

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros consolidados condensados intermedios basados en la revisión que hemos efectuado, la cual fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Una revisión de estados financieros consolidados condensados intermedios consiste en realizar indagaciones principalmente al personal responsable de los aspectos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite tener la seguridad de identificar todos los asuntos significativos que podrían ser notados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

---

## Conclusión

---

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros consolidados condensados intermedios mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

---

## Párrafo de énfasis – Reexpresión retroactiva de los estados financieros previamente emitidos

---

Sin modificar nuestra conclusión, enfatizamos la información contenida en la Nota 1 a los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, en la que se describen los efectos de la reexpresión retroactiva del ajuste por inflación de la prima de emisión correspondiente al ejercicio de warrants.

## Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, que:

- a) los estados financieros consolidados condensados intermedios por el período de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria se encuentran pendientes de transcripción en el libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros condensados intermedios separados por el período de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de septiembre de 2025;
- c) hemos leído la reseña informativa, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 30 de septiembre de 2025 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 1.241.507.814, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2025

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

---

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17  
Dr. Carlos Martín Barbafina  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 175 Fº 65